
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pillola Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2013 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



INCARICO

Con udienza del 16/07/2015, il sottoscritto Ing. Pillola Carlo, con studio in Via Danimarca, 155 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email studio@ortupillola.it, PEC carlo.pillola@ingpec.eu, Tel. 070 3099455, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Greco Stefano presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Terreno ubicato a Villaspeciosa (CA) - S.P. 90 - Loc. Fraigheddas

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

È presente il certificato notarile del notaio Rosario Franco redatto in data 11/07/2013. Si osserva che la documentazione allegata al certificato notarile non è sufficiente a dimostrare la provenienza ultraventennale del bene. Infatti manca l'atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Albino Vallebona Rep. n. 14278 Racc. 10030 del 30/09/1974 con la quale la sig.ra #Ruscazio Lucia# entra in possesso dei mappali 137, 138, 138. Inoltre non viene indicata la provenienza del mappale 178.

PRECISAZIONI

Niente da evidenziare

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1974 al 22/04/1999	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (1/1).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Albino Vallebanoa	30/09/1974	141278	10080
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/10/1974	17753	15366
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/1999 al	[REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			



16/05/2000	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1).	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Fausto Puxeddu	22/04/1999	102408	15648
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/05/1999	13504	9079
		Registrazione			
Dal 16/05/2000 al 22/07/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1.	Rettifica Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fausto Puxeddu	16/05/2000	106736	16273
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	08/06/2000	16102	10180
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Mario De Magistris	22/07/2004	106656	21210
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	30/07/2004	28325	19775
Dal 27/09/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Mario De Magistris	27/09/2004	107795	21428
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Cagliari	30/09/2004	35676	24762		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti precedentemente indicati in tabella non riguardano l'immobile nella sua integrità, ma sono riferiti ciascuno a singole parti di esso.

In particolare:

- L'atto di Compravendita del 30/09/1974 riguarda i mappali: 137, 138, 139;
- L'atto di compravendita del 22/04/1999 riguarda i mappali: 137, 138, 139;
- L'atto di compravendita del 16/05/2000 riguarda la rettifica del precedente atto in quanto nel frattempo il mappale 138 era stato frazionato dando origine ai mappali 138,270,271. Pertanto l'atto riguarda i mappali: 137, 138, 270, 271, 139;
- L'atto di compravendita del 22/07/2004 riguarda i mappali: 360, 361, 362 (originati dal frazionamento del mappale 137), 363, 364, 365, 366, 367, 368 (originati dal frazionamento del mappale 138), 369, 370, 371, 372 (originati dal frazionamento del mappale 139), 270, 271, 178;
- L'atto di compravendita del 27/09/2004 riguarda i mappali: 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 270, 271, 178.

Per una più chiara lettura della cronistoria catastale e proprietaria dell'immobile si rimanda all'allegato 09.

Per tutti i lotti componenti l'immobile, ad eccezione di quello corrispondente al mappale 178, è stata verificata la provenienza ultraventennale acquisendo l'atto di compravendita del 30/09/1974 dal quale originano. Per il mappale 178, invece, non è stato possibile rintracciare l'ultimo atto precedente il ventennio. Nell'atto, però, del 22/07/2004 rogato dal notaio Carlo Mario De Magistris, viene dichiarato che "il terreno individuato in catasto ["catosto" nell'originale] nel foglio 11 con la particella n° 178, per possesso ultraventennale, pubblico, pacifico, continuo, ininterrotto, ma non convalidato da atti pubblici;".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 12/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Domanda giudiziale - risoluzione di contratto**

Trascritto a Cagliari il 26/07/2006
Reg. gen. 32126 - Reg. part. 21398

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 11/07/2013
Reg. gen. 17670 - Reg. part. 13946
Contro [REDACTED]

DESCRIZIONE

CONFINI

Il terreno confina a Nord con la S.P. 90, a Est con [REDACTED], a Sud [REDACTED] e ad Ovest [REDACTED]

Il terreno è recintato con rete metallica in tutti i confini ad eccezione di quello Ovest. L'accesso si trova sul lato Est per mezzo di due cancelli metallici.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	31740,00 mq	31740,00 mq	1,00	31740,00 mq	0,00 m	
Cessione per strade	312,00 mq	312,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Cessione per spazi pubblici	6476,00 mq	6476,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Cessione per parcheggi	1502,00 mq	1502,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				31740,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31740,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie complessiva del terreno è pari a 40.030,00 mq. Su tale superficie è presente una lottizzazione approvata con i seguenti parametri:

- superficie lotto edificabile: 31.740,00 mq;
- Cessione per strade: 312 mq;
- Cessioni per spazi pubblici: 6.476,00 mq;



- Cessioni per parcheggi: 1.502,00 mq;

Pertanto la superficie effettivamente vendibile è il lotto di 31.740 mq, mentre le altre aree rappresentano le cessioni al comune di Villaspeciosa. Su tale lotto è possibile costruire capannoni industriali con le seguenti caratteristiche:

- indice di copertura: 0.50 mq/mq;
- superficie coperta massima: 15.870, 00 mq;
- indice fondiario: 5 mc/mq;
- altezza massima capannoni: 10 m;
- volumetria massima realizzabile: 158.700,00 mc.

CONDIZIONI

L'immobile risulta ad oggi non occupato e non risultano in essere contratti di locazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale ne contiene parti comuni con altri immobili.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	178				Seminativo	4	00 92 50			
11	270				Seminativo	4	00 23 30			
11	271				Seminativo	4	00 06 50			
11	360				Seminativo	4	00 10 24			
11	361				Seminativo	4	00 15 85			
11	362				Seminativo	4	00 10 56			
11	363				Seminativo	4	00 15 31			
11	364				Seminativo	4	00 01 70			
11	365				Seminativo	4	00 84 25			
11	366				Seminativo	4	00 31 41			
11	367				Seminativo	4	00 03 18			



11	368				Seminativo	4	00 00 20			
11	369				Seminativo	4	00 79 70			
11	370				Seminativo	4	00 09 65			
11	371				Seminativo	4	00 13 97			
11	372				Seminativo	4	00 02 18			

Corrispondenza catastale

Nel catasto è indicata la qualità "seminativo". Dalla verifica della situazione urbanistica risulta che i terreni non hanno destinazione agricola, ma destinazione artigianale/industriale, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villaspeciosa il 21/01/2016.

Rispetto ai mappali indicati nell'atto di pignoramento, i terreni hanno subito delle modifiche a seguito di frazionamenti così come di seguito indicato:

mapp. 178 --> Mapp. 453 e 454;

mapp. 270 --> Mapp. 450, 451 e 452;

mapp. 271 --> Mapp. 448 e 449;

mapp. 360 --> Mapp. 360;

mapp. 361 --> Mapp. 361;

mapp. 362 --> Mapp. 461 e 462;

mapp. 363 --> Mapp. 457 e 458;

mapp. 364 --> Mapp. 364;

mapp. 365 --> Mapp. 455 e 456;

mapp. 366 --> Mapp. 459 e 460;

mapp. 367 --> Mapp. 465 e 466;

mapp. 368 --> Mapp. 463 e 474;

mapp. 369 --> Mapp. 471, 472, 473, 474 e 475;

mapp. 370 --> Mapp. 478 e 479;

mapp. 371 --> Mapp. 467, 468, 469 e 470;

mapp. 372 --> Mapp. 476 e 477;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
----------------	------------------	-----------------------



Dal 30/09/1974 al 01/01/1987	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 138 Superficie (ha are ca) 025835
Dal 30/09/1974 al 22/04/1999	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 139 Superficie (ha are ca) 010550
Dal 30/09/1974 al 22/04/1999	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 137 Superficie (ha are ca) 003645
Dal 14/05/1985 al 22/07/2004	████████████████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 178 Superficie (ha are ca) 009250
Dal 01/01/1987 al 22/04/1999	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 271 Superficie (ha are ca) 000650
Dal 01/01/1987 al 22/04/1999	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 270 Superficie (ha are ca) 002330
Dal 01/01/1987 al 22/04/1999	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 138 Superficie (ha are ca) 013605
Dal 22/04/1999 al 14/03/2000	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 139 Superficie (ha are ca) 010550
Dal 22/04/1999 al 14/03/2000	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 137 Superficie (ha are ca) 003645
Dal 22/04/1999 al 14/03/2000	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 138 Superficie (ha are ca) 013605
Dal 22/04/1999 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 271 Superficie (ha are ca) 000650
Dal 22/04/1999 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 270 Superficie (ha are ca) 002330
Dal 14/03/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 363 Superficie (ha are ca) 001531
Dal 14/03/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 360 Superficie (ha are ca) 001004
Dal 14/03/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 361 Superficie (ha are ca) 001585
Dal 14/03/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 364 Superficie (ha are ca) 000170
Dal 14/03/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 365 Superficie (ha are ca) 008425
Dal 14/03/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 366 Superficie (ha are ca) 003141



Dal 14/03/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 362 Superficie (ha are ca) 001056
Dal 14/03/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 367 Superficie (ha are ca) 000318
Dal 14/03/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 368 Superficie (ha are ca) 000020
Dal 14/03/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 369 Superficie (ha are ca) 007970
Dal 14/03/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 370 Superficie (ha are ca) 000965
Dal 14/03/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 371 Superficie (ha are ca) 001397
Dal 14/03/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 372 Superficie (ha are ca) 000218
Dal 16/05/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 270 Superficie (ha are ca) 002330
Dal 16/05/2000 al 22/07/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 271 Superficie (ha are ca) 000650
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 369 Superficie (ha are ca) 007970
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 372 Superficie (ha are ca) 000218
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 270 Superficie (ha are ca) 002330
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 271 Superficie (ha are ca) 000650
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 370 Superficie (ha are ca) 000965
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 178 Superficie (ha are ca) 009250
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 371 Superficie (ha are ca) 001397
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 362 Superficie (ha are ca) 001056
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 360 Superficie (ha are ca) 001004



Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 365 Superficie (ha are ca) 008425
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 366 Superficie (ha are ca) 003141
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 361 Superficie (ha are ca) 001585
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 363 Superficie (ha are ca) 001531
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 368 Superficie (ha are ca) 000020
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 364 Superficie (ha are ca) 000170
Dal 22/07/2004 al 27/09/2004	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 367 Superficie (ha are ca) 000318
Dal 27/09/2004 al 25/02/2013	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 366 Superficie (ha are ca) 003141
Dal 27/09/2004 al 25/02/2013	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 363 Superficie (ha are ca) 001531
Dal 27/09/2004 al 25/02/2013	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 371 Superficie (ha are ca) 001397
Dal 27/09/2004 al 25/02/2013	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 370 Superficie (ha are ca) 00965
Dal 27/09/2004 al 25/02/2013	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 367 Superficie (ha are ca) 000318
Dal 27/09/2004 al 25/02/2013	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 368 Superficie (ha are ca) 000020
Dal 27/09/2004 al 25/02/2013	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 362 Superficie (ha are ca) 001056
Dal 27/09/2004 al 25/02/2013	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 365 Superficie (ha are ca) 008425
Dal 27/09/2004 al 25/02/2013	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 178 Superficie (ha are ca) 009250
Dal 27/09/2004 al 25/02/2013	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 271 Superficie (ha are ca) 000650
Dal 27/09/2004 al 25/02/2013	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 369 Superficie (ha are ca) 007970



Dal 27/09/2004 al 25/02/2013	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 372 Superficie (ha are ca) 000218
Dal 27/09/2004 al 25/02/2013	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 270 Superficie (ha are ca) 002330
Dal 27/09/2004 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 361 Superficie (ha are ca) 001585
Dal 27/09/2004 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 360 Superficie (ha are ca) 1004
Dal 27/09/2004 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 364 Superficie (ha are ca) 000170
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 475 Superficie (ha are ca) 000105
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 473 Superficie (ha are ca) 006605
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 479 Superficie (ha are ca) 000180
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 478 Superficie (ha are ca) 000785
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 449 Superficie (ha are ca) 000451
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 467 Superficie (ha are ca) 000073
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 472 Superficie (ha are ca) 000739
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 470 Superficie (ha are ca) 000270
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 477 Superficie (ha are ca) 000009
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 454 Superficie (ha are ca) 008257
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 476 Superficie (ha are ca) 000209
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 453 Superficie (ha are ca) 000993
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 468 Superficie (ha are ca) 000221



Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 455 Superficie (ha are ca) 000889
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 448 Superficie (ha are ca) 000199
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 471 Superficie (ha are ca) 000239
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 458 Superficie (ha are ca) 001195
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 461 Superficie (ha are ca) 000359
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 450 Superficie (ha are ca) 000166
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 459 Superficie (ha are ca) 001100
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 460 Superficie (ha are ca) 002041
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 462 Superficie (ha are ca) 000661
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 457 Superficie (ha are ca) 000336
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 466 Superficie (ha are ca) 000288
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 452 Superficie (ha are ca) 000035
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 464 Superficie (ha are ca) 000006
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 456 Superficie (ha are ca) 007536
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 451 Superficie (ha are ca) 002129
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 463 Superficie (ha are ca) 000014
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 469 Superficie (ha are ca) 000833
Dal 25/02/2013 al 02/11/2015	██████████	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 465 Superficie (ha are ca) 000030



Dal 25/02/2013 al 02/03/2016		Catasto Terreni Fg. 11, Part. 474 Superficie (ha are ca) 000282
------------------------------	--	--

Le modifiche catastali sopra riportate riguardano i singoli mappali e non l'immobile nel suo complesso. Per maggiore comprensione dei cambi di proprietà e dei frazionamenti si veda l'allegato 09.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno, così come Certificato dal Comune di Villaspeciosa il 21/01/2016 (prot. n. 557) ricade completamente in zona urbanistica omogenea "D" (industriale artigianale, nel vigente Piano di Lottizzazione denominato "Fraigheddas".

Il terreno ricade in parte entro la fascia di rispetto dei 30 m dal nastro ferroviario di cui all'art. 49 del D.P.R. 11/07/1980 n. 753.

Il terreno ricade in parte entro la fascia di rispetto dei 20 metri dalla strada provinciale 90 e in parte entro la fascia di rispetto dei 10 metri della strada comunale esistente denominata "Bia Cixerri" di cui al "Nuovo Codice della strada", D. Lgs. 30/04/1992 n. 285.

L'immobile non ricade all'interno delle aree di pericolosità idraulica individuate dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e non ricadono nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) per le quali sono in vigore le limitazioni e prescrizioni previste dalle N.diA. dello stesso PAI e dalla Delib. n. 1 del 03/09/2012 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale.

Il terreno non ricade nelle aree di pericolosità idraulica individuate negli Studi di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica ai sensi dell'art. 8 c. 2 delle N.diA. del PAI, relativo al procedimento di adozione del PUC del Comune di Villaspeciosa, (Deliberazione n. 17 del 27.10.2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale) per le quali sono in vigore le limitazioni e prescrizioni previste dalle Norme di attuazione dello stesso PAI.

Il terreno ricade all'interno delle zone di vincolo relative all'aeroporto di Cagliari, di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione, nelle quali zone sono previste le limitazioni date dal citato dispositivo dirigenziale n. 006/IOP/MV del 11.10.2011.

L'edificazione e la trasformazione urbanistica in generale nella citata zona omogenea "D" è regolata dalle Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) ed è soggetta alle ulteriori previsioni e disposizioni di cui alle vigenti norme nazionali, regionali e comunali, ed in particolare alla seguente normativa:

- Norme di attuazione, Zonizzazione, Planivolumetrico e standard urbanistici di cui al Piano attuativo citato;
- Deliberazione n. 1 del 20.06.2013 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale;
- Decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna 10 luglio 2006, n. 67, e ss.mm.ii.;
- Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U;
- Legge Regionale 23.04.2015, n. 8, Norme in materia ... urbanistico-edilizia, e ss. mm. e ii.;
- Decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna 7 settembre 2006, n. 82, e ss.mm.ii.;
- Mappe di vincolo ENAC approvate con dispositivo dirigenziale n. 006/IOP/MV del 11.10.2011.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è inserito all'interno della Lottizzazione in zona D denominata "Is Fraigheddas" che ha subito negli anni numerose varianti.

La prima autorizzazione risale al 1976 in cui l'allora proprietaria [REDACTED] otteneva l'approvazione per il piano di lottizzazione con Delibera Consiliare n. 4/76 che riguardava i lotti mapp. 137, 138, 139.

A seguito della scadenza della Convenzione della proprietaria e il comune, la nuova proprietà [REDACTED] presentano una variante al Piano di lottizzazione convenzionata industriale "Is Fraigheddas" che viene approvata dal Consiglio Comunale con Delib. n. 26 del 19.05.1997, senza però dare seguito all'iniziativa.

Il 08/06/2010 l'esecutato [REDACTED] nel mentre diventato proprietario dei terreni, presenta un 'nuovo progetto di Variante in zona "D" approvato e non attuato', che estende il piano di lottizzazione anche al mappale 178, modificando la lottizzazione e riunendo i 10 lotti della lottizzazione precedente in un unico grande lotto.

Il 26/11/2010 con Delibera n. 31, il Consiglio Comunale approva la variante al Piano, ma a seguito dell'entrata in vigore del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Regionale vengono successivamente richieste delle integrazioni in merito agli studi di compatibilità idraulica geologica e geotecnica. Con la Delib. del Consiglio Comunale n. 109 11/12/2012, il Consiglio prende atto dei nuovi studi e richiede che questi vengano inseriti nella Approvazione definitiva del Piano di lottizzazione.

Per comprendere l'effettiva attuabilità del Piano di Lottizzazione è stato posto uno specifico quesito all'Ufficio tecnico del Comune di Villaspeciosa che ha risposto con nota prot. n. 3081 del 07/04/2016 (Allegato 18). Secondo quanto dichiarato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico, il Piano di Lottizzazione ha ottenuto tutti i pareri necessari per la sua approvazione ma non è ancora attuativo in quanto manca la presentazione degli elaborati esecutivi, da parte del soggetto promotore, per la Delibera di approvazione definitiva.

Non risultano concessioni edilizie rilasciate per il lotto in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le Certificazioni e dichiarazioni di cui sopra non sono dovute in quanto il lotto non è edificato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il lotto in oggetto ha una forma pressoché rettangolare allungata disposta in direzione est-ovest ed è pressoché pianeggiante ad eccezione dei mappali 472, 448, 450, 465, 453, 455, 457 che costituiscono la scarpata del rilevato della adiacente strada provinciale. Il terreno è depresso rispetto alla strada di circa 2 metri ed è recintato con paletti di ferro zincato e rete metallica per tutto il confine ad eccezione di quello ovest in cui manca la recinzione. L'accesso al lotto si trova sul lato est ed avviene per mezzo di due distinti cancelli metallici che si affacciano su una strada comunale sterrata che si ricollega alla strada provinciale.

Il terreno per la maggior parte è libero e incolto. Fanno eccezione alcune piante disseminate lungo i bordi e un piccolo eucalipteto collocato lungo il confine ovest ed alcuni cumuli di detriti frutto di demolizioni edili.

Nel terreno sono presenti alcuni manufatti ed alcune opere di urbanizzazione.

Nella parte centrale del lotto sono presenti due vasche, con soprastante vano per collocare le pompe per l'irrigazione, edificate quando ancora il terreno aveva destinazione agricola. Questi locali hanno dimensione circa 4x4 m e hanno scarsa qualità costruttiva. Uno è realizzato in mattoni semipieni poggianti sulla soletta in cls armato della vasca, ma manca della copertura. Il secondo è costruito in blocchetti di calcestruzzo ed è coperto da una soletta piena in calcestruzzo armato. Entrambi i manufatti non hanno alcun valore commerciale ed è necessario il loro abbattimento per poter edificare il lotto con destinazione artigianale.

Sul lato sud, accanto alla ferrovia si scorge il tracciamento di una strada di distribuzione interna che consente di suddividere in lotto in lotti più piccoli. La strada è delimitata verso il lotto da cordoli prefabbricati in cls armato che si interrompono in tre punti per realizzare le diramazioni di accesso ai lotti, anch'esse delimitate da cordoli prefabbricati. Sul lato verso la ferrovia, invece il cordolo è in cls armato gettato in opera e comprende anche una cunetta dello stesso materiale per la raccolta delle acque meteoriche. Lungo il confine tra la strada interna e il resto del lotto si osserva la presenza di pozzetti e predisposizioni per l'impianto di illuminazione pubblica.

Le acque dei terreni a nord della strada provinciale scaricano, per naturale pendenza, in un canale tombinato passante sotto la strada che riversa le acque a cielo aperto nel lotto in oggetto seguendo un percorso con direzione nord-sud che taglia in due il lotto per poi riversare le acque in un canale tombinato che attraversa la ferrovia.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 1** - Terreno ubicato a Villaspeciosa (CA) - S.P. 90 - Loc. Fraigheddas

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] Giovanni (Proprietà 1/1)



Il [REDACTED] non è coniugato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno risulta non occupato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rilevano vincoli od oneri gravanti sul bene pignorato.

PATTI

Niente da segnalare

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene 1** - Terreno ubicato a Villaspeciosa (CA) - S.P. 90 - Loc. Fraigheddas
Lotto di terreno in zona D compreso tra [REDACTED]
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 178, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 270, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 271, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 360, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 361, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 362, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 363, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 364, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 365, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 366, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 367, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 368, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 369, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 370, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 371, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 372, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.237.860,00
Dall'analisi del mercato immobiliare relativo a terreni urbanizzati in area artigianale/industriale estesa ai comuni della Provincia di Cagliari più prossimi al comune di Villaspeciosa è risultato una grande variabilità dei valori unitari. Tale variabilità, legata alla vicinanza del lotto ad una strada di grande comunicazione, alla presenza di altri servizi, all'indice di edificabilità fondiaria, va da un minimo di 32 €/mq per lotti con basso indice fondiario e posizione marginale fino ad un massimo di 120 €/mq per lotti con $I_f = 5mc/mq$ e localizzazioni a ridosso di strade di grande comunicazione quali la S.S. 554 e la S.S. 131. Filtrando tali valori in funzione dei parametri sopraesposti, si ottiene un valore medio unitario di mercato per lotti simili al nostro per caratteristiche di 45€/mq. Questo rappresenta il prezzo unitario per un lotto industriale/artigianale con le seguenti caratteristiche; - facilmente



raggiungibile (ma non in posizione strategica); - indice fondiario pari a 5 mc/mq; - con lottizzazione già realizzata, lotto individuato, opere di urbanizzazione presenti; - edificabile per Concessione Edilizia diretta. Il nostro immobile però non si trova in queste condizioni in quanto è necessario: - presentare il progetto esecutivo della lottizzazione per l'approvazione finale di quest'ultima; - ultimare le opere di urbanizzazione. Pertanto è necessario effettuare una detrazione al prezzo unitario corrispondente alla spesa necessaria per ultimare le opere suddette. Le spese tecniche e amministrative per l'ultimazione dell'iter burocratico della lottizzazione può essere valutato forfettariamente in € 5.000,00. La stima dei costi per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione è indicato nella tavola n. 1 - "Relazione Tecnica" del Piano di Lottizzazione in zona D allegato al n. 1 alla Delib. del C.C. di Villaspeciosa n. 31 del 26/11/2010 (Allegato 15). Le spese sono così quantificate: - viabilità: 67.900,14 €; - Recinzione per delimitazione lotto/cessioni: 105.160,74 €; - Verde pubblico: 5.960,00 €; - Impianto di illuminazione pubblica: 6.040,00 €; - Allaccio idrico: 2.000,00 €; - Fognatura: 6.100,00 €; Per un totale di: 193.160,88 €. Quindi le spese totali da affrontare sono: 5.000,00 + 193.160,88 = 198.160,88 €. Il deprezzamento unitario si ottiene dividendo il totale delle spese per la superficie convenzionale: 198.160,88 € / 31.740,00 mq = 6,24 €/mq. Pertanto il prezzo unitario da applicare per la valutazione dell'immobile sarà: 45,00 - 6,24 = 38,76 €/mq, che arrotondato all'unità più vicina sarà: 39,00 €/mq. Questo sarà il prezzo di riferimento che sarà utilizzato per valutare l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 1 - Terreno Villaspeciosa (CA) - S.P. 90 - Loc. Fraigheddas	31740,00 mq	39,00 €/mq	€ 1.237.860,00	100,00	€ 1.237.860,00
Totale lotto:					€ 1.237.860,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Quartu Sant'Elena, li 14/04/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pillola Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - Atto di Pignoramento
- ✓ Altri allegati - 02 - Atto di Compravendita del 30.09.1974
- ✓ Altri allegati - 03 - Atto di Compravendita del 22.04.1999

PLLCRL67P20B354L/7000000822588054.7QbE/03UJbP8xHiotJGphUMPmo=

Firmato digitalmente da
PLLCRL67P20B354L/7000000822588054.7QbE/03UJbP8xHiotJGphUMPmo=
ND:
cns=PLLCRL67P20B354L/7000000822588054.7QbE/03UJbP8xHiotJGphUMPmo=
serialNumber=ITPLLCRL67P20B354L/
givenName=Carlo, sn=Pillola, o=ArubaPEC
S.p.A., ou=Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Cagliari, c=IT
Data: 2016.04.18 18:54:44 +02'00'

- ✓ Altri allegati - 04 - Atto di Compravendita del 16.05.2000
- ✓ Altri allegati - 05 - Atto di compravendita del 22.07.2004
- ✓ Altri allegati - 06 - Atto di Compravendita del 27.09.2004
- ✓ Visure e schede catastali - 07 - Visure storiche (Aggiornamento al 27/10/2015)
- ✓ Planimetrie catastali - 08 - Planimetria catastale (Aggiornamento al 12/01/2016)
- ✓ Altri allegati - 09 - Riepilogo catastale e proprietario
- ✓ Visure e schede catastali - 10 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED] (Aggiornamento al 03/11/2015)
- ✓ Altri allegati - 11 - Nota di trascrizione Domanda Giudiziale del 23.12.1998
- ✓ Altri allegati - 12 - Nota di trascrizione Domanda Giudiziale del 23.02.2006
- ✓ Altri allegati - 13 - Certificato di Destinazione urbanistica
- ✓ N° 3 Altri allegati - 14 - Delibere comunali di approvazione
- ✓ N° 6 Altri allegati - 15 - Stralcio Progetto lottizzazione
- ✓ Altri allegati - 16 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 17 - Verbale di Sopralluogo del 02.02.2016
- ✓ Altri allegati - 18 - Nota del Comune di Villaspeciosa prot. n. 3081 del 07/04/2016 (Aggiornamento al 07/04/2016)

