

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G.E. 146/2018**

**PARTI IN CAUSA**

**CREDITORE**

**OMISSIS.**

*Omissis*

*Omissis*

*Avvocato Omissis*

*omissis.it*

**DEBITORI**

**OMISSIS.**

*Omissis*

*Omissis*

**OMISSIS** (*Amministratore e legale rappresentante pro tempore*)

*Omissis*

*Omissis*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

*Dott.ssa Costanza TETI*

**IL TECNICO INCARICATO C.T.U.**

*Arch. Daniela LATTUNEDDU*

*piazza del Carmine 42/C*

*07029 Tempio Pausania*



## INDICE

COMUNICAZIONE ALLE PARTI	4
<b>QUESITO N. 1</b>	
1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	4
1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E IDENTITÀ DEI DEBITORI	5
1.3 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE E DELLE VISURE CATASTALI	6
<b>QUESITO N. 2</b>	
<b>TOPONOMASTICA ED ACCESSIBILITÀ DEI LUOGHI</b>	7
2.1 LOTTO N. 1	9
2.2 LOTTO N. 2	11
2.3 LOTTO N. 3	12
2.4 LOTTO N. 4	14
<b>QUESITO N. 3</b>	
3 CONFORMITÀ DEI BENI PIGNORATI	16
<b>QUESITO N. 4</b>	
4 REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	16
<b>QUESITO N. 5</b>	
5 DATI URBANISTICI E RELATIVI VINCOLI	17
5.1 LOTTO N. 1	17
5.2 LOTTO N.2	18
5.3 LOTTO N. 3	20
5.4 LOTTO N. 4	21
<b>QUESITO N. 6</b>	
6.1 REGOLARITÀ URBANISTICA DEI LOTTI	22
6.2 SANABILITÀ DEL FABBRICATO	22
<b>QUESITO N. 7</b>	
VERIFICA DEI DIRITTI DI TERZI SUI BENI	22
<b>QUESITO N. 8</b>	
8.1 SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE INSOLUTE	23
8.2 ALTRI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AI BENI	24
8.3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA	24
<b>QUESITO N. 9</b>	
DIVISIBILITÀ E FRAZIONAMENTO IN PIÙ LOTTI DEI BENI PIGNORATI	25
<b>QUESITO N. 10</b>	
DIVISIBILITÀ E PIGNORAMENTO PRO QUOTA IMMOBILI	26



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 146/2018 R.G.E.**  
**-RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA-**

<b>QUESITO N. 11</b>	
OCCUPAZIONE IMMOBILI	26
<b>QUESITO N. 12</b>	
PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	27
<b>QUESITO N. 13</b>	
13.1 VINCOLI ARTISTICI, STORICI ED ALBERGHIERI	27
13.2 ALTRI VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	27
13.3 ALTRI PESI: SERVITÙ PASSIVA E SERVITÙ PASSIVA PUBBLICA	28
<b>QUESITO N. 14</b>	
<b>14.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO</b>	31
14.1.1 TERRENO EDIFICABILE	31
14.1.2 TERRENO AGRICOLO	31
14.1.3 MANUFATTO ESISTENTE	31
<b>14.2 STIMA LOTTI</b>	
14.2.1 STIMA DEL LOTTO N. 1	32
14.2.2 STIMA DEL LOTTO N. 2	
<b>CONCLUSIONI</b>	33



## COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 11/03/2020 così come comunicato in forma scritta al debitore e al creditore precedente, mediante Posta Elettronica e raccomandata A/R, come da ricevute allegate alla fine della presente relazione.

### Nota C.T.U.

Le raccomandate A/R inviate alla *OMISSIS* e al sig. *Omissis* in data 03/03/2020 (inizio operazioni peritali) e in data 13/05/2021 (notifica di accesso ai terreni) non sono mai state ritirate e sono state restituite per mezzo di servizio postale al C.T.U.

### **Quesito n. 1**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. Segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

#### **1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

Esaminati gli atti del procedimento ed i documenti depositati ex-art. 567 c.p.c., e dopo aver estratto copia cartacea della documentazione, la sottoscritta ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente e aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di seguito riportandone le risultanze:

1. Nota di trascrizione del verbale di pignoramento	presente
2. Estratto di Mappa	presente
3. Certificato Notarile	presente
4. Certificati Ipotecari	NON presenti
5. Visure Storiche Catastali	NON presenti

**La documentazione è risultata idonea allo svolgimento dell'incarico.**



**1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E IDENTITA' DEI DEBITORI**

Dall'analisi della documentazione depositata è emerso che l'Atto di pignoramento, notificato ai debitori sottoelencati in data 25/06/2018, riguarda **quattro beni immobili, identificati in terreni ubicati in area periurbana nel Comune di Badesi (SS)**, di proprietà della EDIL BBR s.n.c. di Riga Flavio & C., e sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione.

**IDENTITA' DEI DEBITORI**

**OMISSIS s.n.c. di Omissis** nella persona del socio amministratore e legale rappresentante Signor **Omissis** nato a Udine. il XX/XX/XXXX, C.F. OMISSIS.

**DECRETO INGIUNTIVO**

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine n. 75/2018 del 18/01/2018

R.G. n. 66/2018

Repertorio n. 137/2018 del 18/01/2018

**ATTO DI PIGNORAMENTO**

Atto di pignoramento immobiliare depositato in Cancelleria il 28/06/2018 Repertorio 2373/2018, Trascritto in data 10/07/2018 Registro Particolare n. 4368, Registro Generale n. 6020

Tale Atto riguarda, come esplicito in premessa, 4 terreni siti nel territorio del Comune di Badesi (SS), che per collocazione e caratteristiche sono stati temporaneamente raggruppati in quattro lotti:

- Lotto n. 1** Terreno agricolo sito nel Comune di Badesi, località "Muntiggioni" – censito al N.C.T. del Comune di Badesi al foglio 59, particella 3429 della superficie di ha 1.62.05 (16.205 mq) PASCOLO;
- Lotto n. 2** Terreno agricolo sito nel Comune di Badesi, località "Muntiggioni" – censito al N.C.T. del Comune di Badesi al foglio 59, particella 3430 della superficie di ha 0.92.40 (9.240 mq) PASCOLO;
- Lotto n. 3** Terreno agricolo sito nel Comune di Badesi, località "Muntiggioni" – censito al N.C.T. del Comune di Badesi al foglio 59, particella 1369, della superficie di ha 0.04.43 (443 mq) FU D ACCERT – sul quale insiste una costruzione ritenuta urbana ma non ancora accertata al Catasto;
- Lotto n. 4** Terreno agricolo sito nel Comune di Badesi, località "Muntiggioni" – censito al N.C.T. del Comune di Badesi al foglio 59, particella 3431 della superficie di ha 0.12.78 (1.278 mq) PASCOLO;

I dati del Pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale e consentono l'univoca individuazione dei beni.



**1.3 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE E DELLE VISURE CATASTALI**

Per l'identificazione e l'individuazione areale degli immobili pignorati è stato necessario acquisire le visure catastali storiche (non agli atti) e gli estratti delle mappe censuarie\*, così da poter individuare con esattezza i beni e identificarli meglio dal punto di vista urbanistico (*vedi Allegato 3 – Documentazione catastale*).

Ciò è stato propedeutico per l'inoltro della richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e per formulare la richiesta di Accesso agli atti.

- Lotto n. 1\*** Terreno agricolo allocato in area collinare con accesso carrabile sulla strada di collegamento tra la strada provinciale 90 (*Santa Teresa Gallura – Castelsardo*) e la Località “Muntiggioni”;
- Lotto n. 2** Terreno agricolo, contiguo al Lotto n. 1 e all'abitato di Muntiggioni. All'interno del terreno insiste la particella relativa al Lotto n. 3;
- Lotto n. 3** Terreno agricolo di modeste dimensioni sul quale insiste una un fabbricato graffato e un manufatto (probabilmente un pozzo/lavatoio) da identificare;
- Lotto n. 4** Terreno agricolo allocato in area collinare contiguo al Lotto n. 3 e occupato da bosco.

**Nota C.T.U.**

\* La mappa relativa al foglio 59, anche se presente tra i documenti depositati, non consente l'individuazione di beni pignorati;

Per una migliore lettura della perizia i lotti pignorati sono stati temporaneamente denominati “Lotto n.1, n.2, n.3, n.4”, questo perché in seguito i beni verranno raggruppati.



## Quesito n.2

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

### TOPONOMASTICA E ACCESSIBILITA' DEI LUOGHI

In data **19 maggio 2021** è stato effettuato il sopralluogo ai terreni da parte della sottoscritta C.T.U. congiuntamente al custode giudiziario Geom. Antonio Pintus.

Come precedentemente detto, la notifica di accesso ai terreni, inviata in data 13/05/2021 tramite raccomandata A/R alla *OMISSIS* nella persona del sig. *Omissis* non è mai stata ritirata ed è stata restituita per mezzo di servizio postale alla sottoscritta.

Al momento dell'accesso e durante tutto il sopralluogo la parte debitrice è risultata assente.



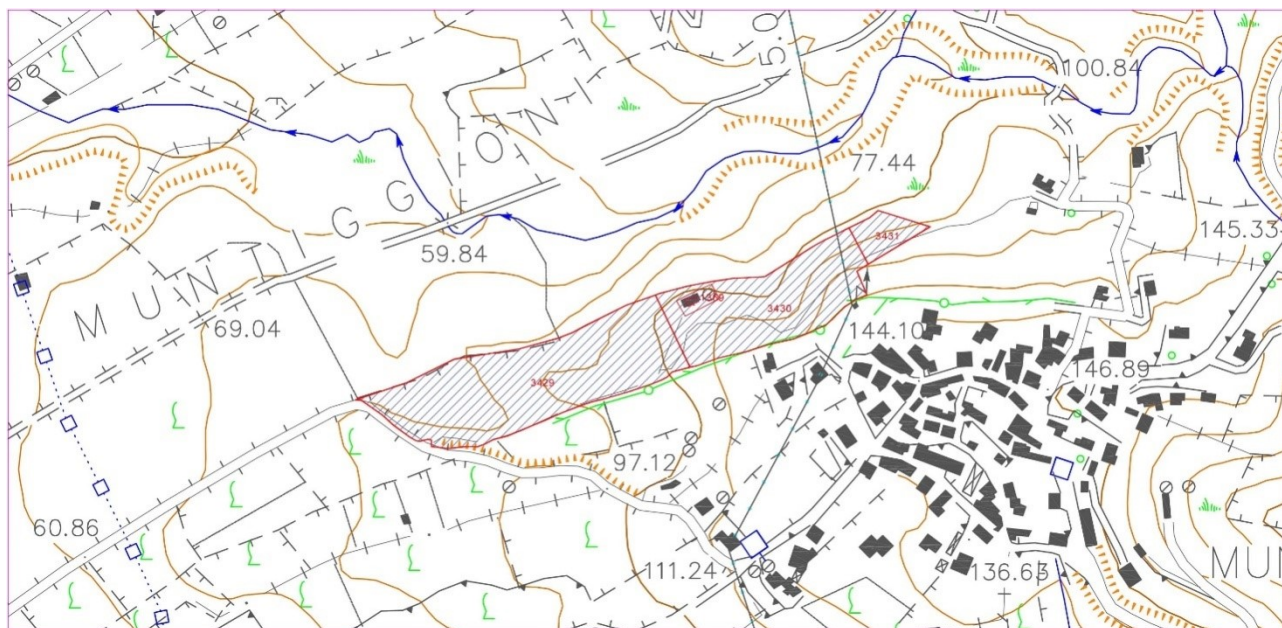
*Individuazione terreni oggetto di pignoramento e cancello,  
sovrapposizione foto aerea + mappa catastale*

L'ingresso è avvenuto per mezzo del cancello carrabile allocato sulla strada comunale "Muntiggioni", che collega la provinciale 90 (*Santa Teresa Gallura – Castelsardo*) all'abitato di Muntiggioni (*vedi immagine sopra*).



Il cancello è risultato parzialmente divelto e, date le condizioni di scarsa manutenzione della strada che percorre i terreni, si è proseguito a piedi (vedi Allegato n. 5- Rilievo Fotografico).

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in quattro lotti di terreno contigui situati in località "Muntiggioni", nel comune di Badesi\*(SS), che occupano una superficie totale di 27.166 mq. Sono allocati in area collinare limitrofa all'abitato, ed esposti a nord – ovest, con un'altezza che varia dai 76,72 metri sul livello del mare nella parte più bassa, ai 130 metri sul livello del mare nella parte più alta (vedi immagine sotto).



Stralcio CTR 1:10.00 con individuazione lotti

Il suolo è formato da accumuli sabbiosi, generati da sedimenti eolici, ricoperti da una vegetazione di tipo mediterraneo (gariga mediterranea) e parzialmente coltivati a vigna in tempi non recenti. Nei terreni sono presenti alberature di olivastro, ginepro ed eucalipto e alcuni alberi da frutto, nella parte più alta dei terreni si evince la presenza di bosco. L'accesso ai lotti è agevole fino all'area in cui insiste un fabbricato, punto dove finisce la strada. La parte situata a monte è difficilmente accessibile. Tutta l'area pignorata si presenta in stato di abbandono e si presume che le opere di manutenzione ordinaria siano cessate da più di dieci anni. Tutta la proprietà risulta ben esposta con panoramiche vedute sul mare e sulla pianura.

#### **Nota C.T.U.**

\* Badesi è un comune costiero a vocazione turistica con un territorio occupato per più della metà da una estesa pianura, e per il rimanente da una zona collinare che si affaccia sul mare. Il suo territorio è caratterizzato da estese aree ad uso agricolo e da costruzioni realizzate nel tempo lungo la costa e ricadenti in zone turistiche F, ormai consolidate. Negli ultimi decenni sono state realizzate sulle parti più alte del territorio, limitrofe ai nuclei abitativi storici, costruzioni a fini turistico ricettivi.



**2.1 LOTTO N. 1 – FOGLIO 59 PARTICELLA 3429 (EX 252)**

**DESCRIZIONE E SUPERFICI**

Il terreno è accessibile direttamente dalla strada intercomunale che porta all'abitato della località "Muntiggioni", la sua superficie si sviluppa per 16.205 mq, in maniera leggermente declive fino al costone sotto l'abitato. Lungo il confine sud, delimitato da muretti a secco e rete metallica, la proprietà è percorsa da una strada sterrata carrabile che arriva sino alla *particella 3430* contigua e inclusa nel pignoramento.

A circa 70/80 metri dall'ingresso principale, sul confine a sud, si evince un cancello in ferro di circa 1,5 metri, realizzato in maniera artigianale, che collega il Lotto n. 1 con il terreno confinante\* (*particella 1453*) estraneo al pignoramento.



Foto aerea con individuazione della particella 3429

I confini sono delimitati oltre che da muri a secco, da alberature di tipo mediterraneo: olivastri, ginepro e da arbusti che raggiungono l'altezza del metro e mezzo. Il terreno in parte ricoperto da gariga è prevalentemente sabbioso e un tempo probabilmente coltivato a vigneto vista la presenza di numerose viti, sono presenti anche alcuni alberi da frutta selvatici.

**Nota C.T.U.**

\* Dalla lettura dell'Atto di compravendita a favore della *OMISSIS* S.N.R. e nell' Atto di donazione a favore di *Omissis* non si evince una servitù di passaggio a favore della particella 1453 (*vedi Paragrafo 13*).



## CONFINI E DATI CATASTALI

Tutti i confini del lotto risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri divisorii a secco e recinzioni metalliche che separano le proprietà.

Il lotto è confinante:

a **sud** con altre proprietà, terreno agricolo (*Foglio 59 particella 1453, 1454 e parte della particella 1455*);

a **est** con stessa proprietà (*Foglio 59 particella 3430*);

a **nord** con altre proprietà – terreno agricolo (*Foglio 59 particella 912 e parte della particella 1007*)

ad **ovest** con strada pubblica (*strada comunale Muntiggioni*).

Da documentazione acquisita e dalle ulteriori indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni pignorati sono risultati correttamente inseriti in mappa e censiti come segue:

Comune:	<b>BADESI</b>		Indirizzo:	
	Foglio:	<b>59</b>	Particella:	<b>3429</b>
Qualità Classe:	<b>PASCOLO</b>		Superficie:	<b>Ha 01.62.05</b>

L'immobile risulta correttamente intestato alla *OMISSIS S.N.C. di Omissis & C\**.

### Nota C.T.U.

\*In visura la sede della società risulta differente (Tricesimo – Prov. Udine) rispetto a quanto figura nell'Atto di Pignoramento, ma il codice fiscale della società è corretto e identifica la *OMISSIS (vedi Atto Pubblico del 07/03/2007 – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE n. 3188.1/2007)*.

## CARATTERISTICHE DI ZONA

Il lotto è situato ad ovest del centro abitato di Muntiggioni nel comune di Badesi. Il bene è ben servito dalla rete stradale e si trova a circa 1 Km dall'innesto sulla Strada Provinciale 90 (*Santa Teresa Gallura – Castel Sardo*).

L'area è interessata da terreni agricoli frazionati nel tempo e interessate da coltivazioni private.



**2.2 LOTTO N. 2 – FOGLIO 59 PARTICELLA 3430 (EX 252)**

**DESCRIZIONE E SUPERFICI**

Il terreno, della superficie di 9.240 mq, è accessibile attraverso la strada interpodereale di servitù\* ed è posizionato ad un'altitudine che va da 100 mt s.l.m. a 120 mt s.l.m.. Il versante sud est risulta scosceso, mentre a nord est il terreno è pianeggiante e sicuramente interessato da sbancamento meccanico.

La gran parte della superficie è ricoperta da bosco ed il suolo è ricoperto in parte da sedimenti sabbiosi e in parte da vegetazione bassa spontanea.



Foto aerea con individuazione della particella 3420

All'interno del lotto insiste una costruzione terragna di tipo rurale in evidente stato di abbandono e catastalmente identificata, insieme all'area di pertinenza, con la **particella 1369** descritta nel paragrafo successivo e anche questa eseguita.

**Nota C.T.U.**

\*La questione della **strada di servitù** che percorre tutti e quattro i lotti (vedi Allegato n.9 – Foto Storiche Lotti) e che ha mantenuto il suo stato con il trasferimento di proprietà tra il signor. Omissis e la OMISSIS S.N.C. (Atto Pubblico di compravendita del 05/03/2007), è stata approfondita nel **Paragrafo 13.**



## CONFINI E DATI CATASTALI

Tutti i confini del lotto risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi naturali quali declivi, e fisici: muri divisorii a secco e recinzioni.

Il lotto è confinante:

a **sud** con altre proprietà, (Foglio 59 parte particella 1455, particella 1456, 1457e 790) e parzialmente con strada di lottizzazione;

a **est** per circa 2/3 con stessa proprietà (Foglio 59 particella 3431) e 1/3 con altra proprietà (Foglio 59 particella 2842);

a **nord** con altre proprietà – terreno agricolo (Foglio 59 particella 251)

ad **ovest** con stessa proprietà (Foglio 59 particella 3429);

Da documentazione acquisita e dalle ulteriori indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni pignorati sono risultati correttamente inseriti in mappa e censiti come segue:

Comune:	<b>BADESI</b>	Indirizzo:	
	Foglio: <b>59</b>	Particella:	<b>3430</b>
Qualità <b>PASCOLO</b>	Classe <b>4</b>	Superficie: <b>Ha 00.92.40</b>	

L'immobile risulta correttamente intestato alla **OMISSIS S.N.C. di Omissis & C..**

## CARATTERISTICHE DI ZONA

Il Lotto n. 2 è situato a nord del centro abitato di Muntiggioni ed è per un tratto contiguo con l'abitato consolidato ed è confinante con la strada di lottizzazione della particella 790. Ad oggi l'unica via di accesso percorribile è la strada interpoderale.

### 2.3 LOTTO N. 3 – FOGLIO 59 PARTICELLA 1369

## DESCRIZIONE E SUPERFICI

Il bene è costituito da un vecchio fabbricato di circa 55 mq e da terreno di pertinenza della superficie di 360 mq. Tutta l'area risulta interclusa all'interno del Lotto n. 2 e non delimitata. All'interno della stessa, e posizionato dietro al fabbricato, insiste un volume in ferro prefabbricato all'interno del quale sono allocati un





water e uno spogliatoio. Sul lato sud a circa 5 metri dal fabbricato si evince la presenza di un pozzo artesiano (vedi Allegato n. 5 – Rilievo Fotografico).



Foto aerea con individuazione della particella 3430

**Il fabbricato**, in avanzato stato di abbandono, è **costituito da un volume fatiscente** sormontato da un tetto a due falde, con una veranda di circa 15 mq in precarie condizioni statiche, e antistante l'ingresso principale.

Il manufatto è realizzato in muratura con tetto in laterocemento e controsoffitto in perlinato e, con tutta probabilità, fruito negli ultimi anni come casa vacanza.

Sicuramente rimaneggiato nel corso degli anni, è presumibile che in origine, si trattasse di un magazzino di modeste dimensioni utilizzato a fini agricoli e in seguito modificato (vedi Allegato n. 6 – Foto Aeree Storiche).

Attualmente il fabbricato è composto da una ampia camera, adibita probabilmente a zona giorno, e un corridoio centrale che porta ad un bagno e una camera di modeste dimensioni. Due stanze allocate nella parte posteriore risultano separate da muri precari in compensato e legno. Le dimensioni dei vani, e le bucatore non raggiungono gli standard minimi di abitabilità. All'esterno e nelle vicinanze del fabbricato il suolo è ricoperto da rifiuti di vario genere: elettrodomestici e scarti edili.

Tutta l'area è ricoperta da vegetazione mediterranea e sedimenti sabbiosi. Sul lato nord grandi alberi di eucalipto proteggono dai venti.



## CONFINI E DATI CATASTALI

I confini del lotto non risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto non associati ad elementi fisici, unico elemento naturale che può delimitare il confine sud, è costituito da un alto e scosceso declivio.

Il lotto è confinante su tutti i lati con la *particella 3430*.

Da documentazione acquisita e dalle ulteriori indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni pignorati sono risultati correttamente inseriti in mappa e censiti come segue:

Comune:	<b>BADESI</b>	Indirizzo:	
	Foglio: <b>59</b>	Particella:	<b>1369</b>
Qualità <b>FU D ACCERT*</b>	Classe	Superficie: <b>Ha 00.04.43</b>	

La procedura di accatastamento del fabbricato risulta ad oggi non ancora definita: la categoria assegnata (FU D ACCERT) risulta temporanea e richiede il passaggio alla qualità definitiva di "Ente Urbano". Tale questione è stata oggetto di verifica da parte del C.T.U. in fase di accertamento riguardo la conformità urbanistica e edilizia del fabbricato ed è stata trattata nel *Paragrafo 5*.

L'immobile risulta correttamente intestato alla *OMISSIS S.N.C. di Omissis & C.*

## CARATTERISTICHE DI ZONA

Il Lotto n. 3 è situato a nord del centro abitato di Muntiggioni.

**2.4 LOTTO N. 4 – FOGLIO 59 PARTICELLA 3431 (EX 252)**

## DESCRIZIONE E SUPERFICI

Lotto n. 4 è allocato sulla parte più scoscesa della collina con pendenze che superano il 30 %. Tutta la superficie è ricoperta da bosco. Non è stato possibile visionare l'area data l'inaccessibilità del sottobosco non soggetto a manutenzione ordinaria da diversi anni. Il terreno è accessibile unicamente dalla particella 3430, ma si evince dagli atti di compravendita e a dalle foto storiche (*vedi Allegato n. 7*), la presenza sino agli anni 2000 di una strada interpodereale di servitù che arrivava sino ai terreni agricoli situati a monte. In seguito con la realizzazione di altre strade e dei piani di lottizzazione è con tutta probabilità andata in disuso.





Foto aerea con individuazione della particella 343

#### CONFINI E DATI CATASTALI

Non è stato possibile verificare la recinzione dei confini data l'inaccessibilità del lotto che risulta intercluso all'interno di altre proprietà.

Il lotto è confinante:

a sud con altre proprietà – abitato (Foglio 59 particella 2842);

a est con altre proprietà – bosco (Foglio 59 particella 3655);

a nord con altre proprietà – bosco (Foglio 59 particella 251)

ad ovest con stessa proprietà (Foglio 59 particella 3430);

Da documentazione acquisita e dalle ulteriori indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni pignorati sono risultati correttamente inseriti in mappa e censiti come segue:

Comune:	<b>BADESI</b>	Indirizzo:	
	Foglio: <b>59</b>	Particella:	<b>3431</b>
Qualità <b>PASCOLO</b>	Classe <b>4</b>	Superficie: <b>Ha 00.12.78</b>	

Il bene intestato alla **OMISSIS S.N.C. di Omissis & C..**

#### CARATTERISTICHE DI ZONA

Il Lotto è situato a nord del centro abitato di Muntiggioni ed è completamente circondato da area boscata.

**DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO**  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



### Quesito n. 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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.

#### 3.1 CONFORMITA' DEI BENI PIGNORATI

I dati, riguardante i 4 lotti indicati nel pignoramento, sono conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'univoca individuazione.

### Quesito n. 4

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

#### 4.1 REGOLARITA' CATASTALE

In riferimento alla regolarità catastale dei beni pignorati, descritti nel *Paragrafo 2*, e a seguito dell'esame delle mappe e delle visure catastali e della comparazione con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, **non sono state riscontrate difformità riguardante i Lotti n. 1, n. 2 e n. 4, relativamente ai confini e alla loro consistenza.**

Per quanto riguarda il **Lotto n.3** e in particolare il **fabbricato** inserito in mappa, è necessario fare una precisione riguardante la sua regolarità catastale, legata principalmente alla regolarità urbanistica e edilizia.

Nel Lotto n. 3, infatti, **i beni risultano correttamente intestati e accatastati** così come segue:

Comune:	<b>BADESI</b>	Indirizzo:	
	Foglio: <b>59</b>	Particella:	<b>1369</b>
Qualità <b>FU D ACCERT*</b>	Classe	Superficie: <b>Ha 00.04.43</b>	

**La procedura di accatastamento del fabbricato risulta ad oggi non ancora definita.**





La categoria assegnata (FU D ACCERT) infatti, è temporanea e richiede il passaggio alla qualità definitiva di "Ente Urbano". Tale tema è stata oggetto di verifica da parte del C.T.U. in fase di accertamento riguardo la conformità urbanistica e edilizia del fabbricato (*Paragrafo 6 al Punto 6.1*).

Dall'indagine effettuata presso il settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Badesi è emerso infatti che il fabbricato che insiste nel Lotto n. 2, e identificato catastalmente con la particella 1369, è stato realizzato senza alcun titolo concessorio, ciò non permette la definizione dell'accatastamento con passaggio del fabbricato all'urbano e la redazione del Docfa con relative schede planimetriche.

### Quesito n. 5

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

#### 5.1 DATI URBANISTICI E RELATIVI VINCOLI

A seguito di Istanza al Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Badesi di Certificato di destinazione Urbanistica dei lotti pignorati (*Allegato n. 7*) è emerso, in base alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (*Allegato n. 9*), che i Lotti oggetto di pignoramento sono classificati come segue:

#### 5.1 LOTTO N. 1 (*Terreno agricolo Foglio 59 -particella 3429*)

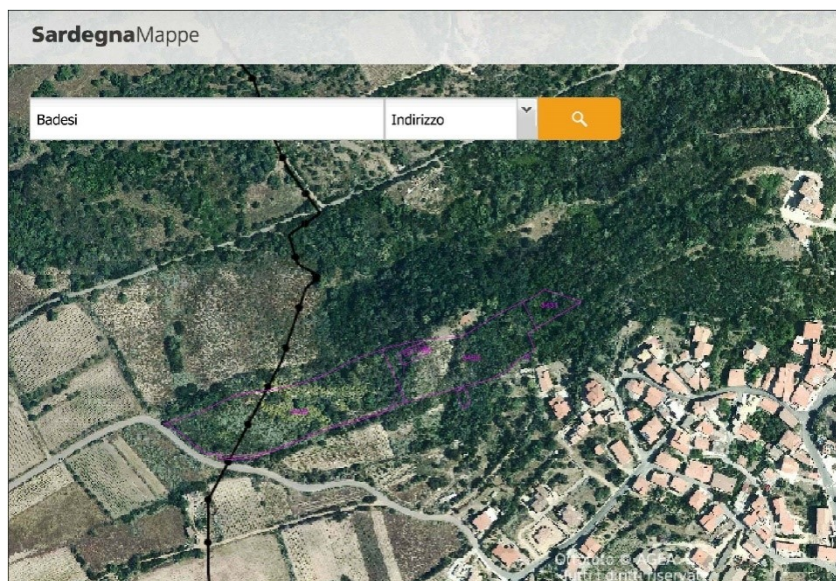
Il lotto ricade interamente in zona E5a – Zona Agricola\*:

aree caratterizzate da attività agropastorale e forestale – produttiva nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale; disciplinate dall'art. 26\* delle N.T.A del P.U.C. (pag. 67 – 75); caratterizzate dalla naturalità del territorio e con scarsa vocazione agricola che necessitano di interventi finalizzati al massimo rispetto ambientale.

#### ALTRI VINCOLI

Ricade parzialmente in zona **Fascia Costiera** – *Fascia di rispetto costiero individuata dal P.U.C. (13,08% della superficie)*;





*Fascia Costiera*

Ricade interamente in zona **Area sottoposta a vincolo paesaggistico** – D.M. 25/06/1977 dichiarazione di notevole interesse pubblico emanato ai sensi della L. 1497/39 – gli interventi ammissibili sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione ex art. 146 del D.lgs. 42/2004;

Ricade interamente in zona Bassa valle del Coghinas – Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R. e disciplinato dagli artt. 12, 13, 14, 15 delle N.T.A del P.P.R.

#### **Nota C.T.U.**

\*Nelle zone E5 sono consentiti gli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; di ristrutturazione edilizia; ampliamento, interventi di nuova costruzione; demolizione totale o parziale.

Il lotto minimo è di 3 ettari e le destinazioni d'uso sono le seguenti: residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale; fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali e/o colture specializzate ed alla gestione di allevamenti zootecnici; punti di ristoro; strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale; impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori. Tutti gli interventi di edificazione sono legati allo stato di imprenditore agricolo.

#### **5.2 LOTTO N. 2 (Terreno Foglio 59 -particella 3430)**

Il lotto ricade per **circa il 30% in zona C - Zona di espansione urbana** e precisamente:

per il **29,46%** in sottozona **C1\_018 –Espansioni pianificate\***;

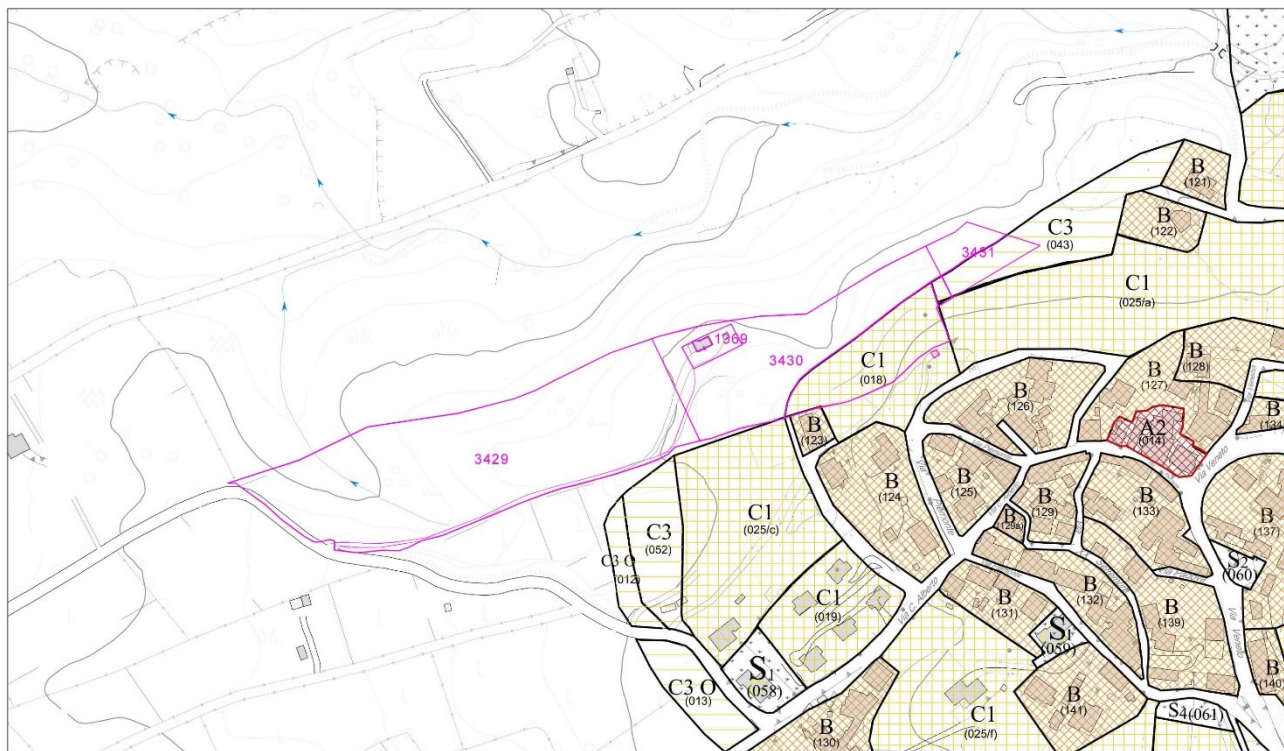
per lo **0,07%** in sottozona **C1\_025a – Espansioni pianificate\***;



per l'**1,04%** in sottozona **C3\_043 – Espansioni pianificate\*\***.

Le zone C sono disciplinate dall'art. 24 delle N.T.A. del P.U.C. (pag. 38 – 59)

Il restante **69,43%** della superficie ricade interamente in zona **E5a – Zona Agricola**, aree caratterizzate da attività agropastorale e forestale – produttiva nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e disciplinate dall'art. 26 delle N.T.A. del P.U.C.



**Stralcio Tavola 15**

*P.U.C. Variante 2018 Zonizzazione frazioni La Tozza – Muntiggioni*

#### **ALTRI VINCOLI**

Ricade interamente in zona **Area sottoposta a vincolo paesaggistico** – D.M. 25/06/1977 dichiarazione di notevole interesse pubblico emanato ai sensi della L. 1497/39 – gli interventi ammissibili sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione ex art. 146 del D.lgs. 42/2004;

Ricade interamente in zona Bassa valle del Coghinas – Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R. e disciplinato dagli artt. 12, 13, 14, 15 delle N.T.A del P.P.R.

**DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO**

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

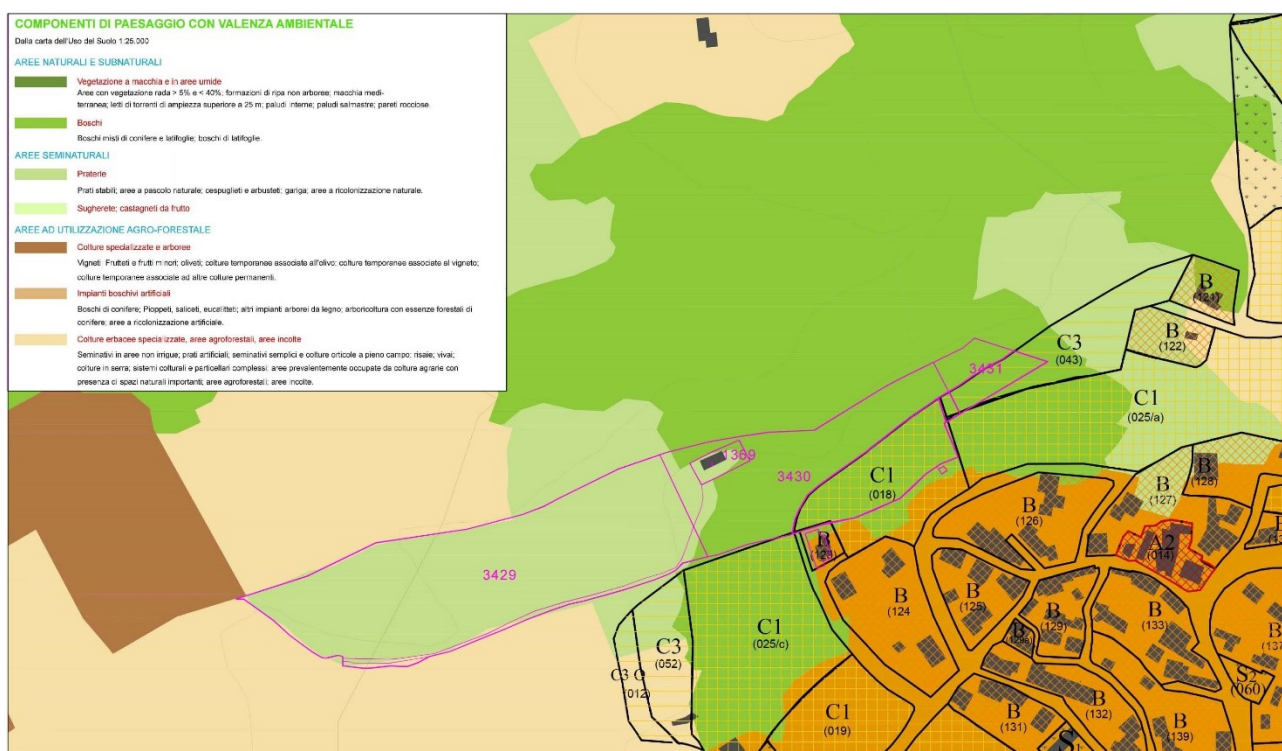
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



### 5.3 LOTTO N. 3 (Terreno agricolo con fabbricato da accertare Foglio 59 -particella 1369)

Il lotto ricade interamente in zona **E5a – Zona Agricola**, aree caratterizzate da attività agropastorale e forestale – produttiva nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e disciplinati dall'art. 26 delle N.T.A. del P.U.C. (pag. 67 – 75).

Sono aree caratterizzate dalla naturalità del territorio e con scarsa vocazione agricola che necessitano di interventi finalizzati al massimo rispetto ambientale.



**Stralcio Tavola 28**

*P.U.C. Variante 2018 Compatibilità con P.P.R. frazioni La Tozza – Muntiggioni*

#### ALTRI VINCOLI

Ricade interamente in zona **Area sottoposta a vincolo paesaggistico** – D.M. 25/06/1977 dichiarazione di notevole interesse pubblico emanato ai sensi della L. 1497/39 – gli interventi ammissibili sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione ex art. 146 del D.lgs. 42/2004;

Ricade interamente in zona **Bassa valle del Coghinas** – Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R. e disciplinato dagli artt. 12, 13, 14, 15 delle N.T.A del P.P.R.

**DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO**  
P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625  
Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



#### 5.4 LOTTO N. 4 (Terreno agricolo Foglio 59 -particella 3431)

Il lotto ricade per **circa la metà della superficie in zona C – Zona di espansione urbana** e precisamente:

per l'**50,67%** in sottozona **C3\_043 – Espansioni pianificate\*\***

Le zone C sono disciplinate dall'art. 24 delle N.T.A. del P.U.C. (pag. 38 – 75).

Il restante **49,33% della superficie ricade interamente in zona E5a – Zona Agricola**, aree caratterizzate da attività agropastorale e forestale – produttiva nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e disciplinati dall'art. 26 delle N.T.A. del P.U.C.

#### ALTRI VINCOLI

Ricade interamente in zona **Area sottoposta a vincolo paesaggistico** – D.M. 25/06/1977 dichiarazione di notevole interesse pubblico emanato ai sensi della L. 1497/39 – gli interventi ammissibili sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione ex art. 146 del D.lgs. 42/2004;

Ricade interamente in zona Bassa valle del Coghinas – Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R. e disciplinato dagli artt. 12, 13, 14, 15 delle N.T.A del P.P.R.

#### Nota C.T.U.

\*In riferimento alla destinazione d'uso delle aree insistenti in zona **C1** si precisa che ad oggi **le aree eseguite non sono interessate da piano di lottizzazione** e che l'Indice Fondiario Territoriale è dello **0,40 mc/mq.**

\*\*In riferimento alla destinazione d'uso delle aree insistenti in zona **C3** si precisa che ad oggi **le aree eseguite non sono interessate da piano di lottizzazione** e che l'Indice Fondiario Territoriale è dello **0,30 mc/mq.**



## Quesito n. 6

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

### 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI LOTTI

Dopo un colloquio con il personale dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del Comune di Badesi e la presentazione di formale istanza di Accesso agli Atti (vedi Allegato n. 8). Relativamente ai Lotti eseguiti e al fabbricato insistente nel terreno agricolo, identificato con la particella 1369, è emerso quanto segue:

1. I **Lotti n. 1, n. 2 e n. 4** non sono interessati da nessuna pratica edilizia;
2. In riferimento al **fabbricato insistente nel Lotto n. 3** "non sono state rinvenute pratiche". E il fabbricato risulta, ad oggi, realizzato senza alcun titolo abilitativo.

### 6.2 SANABILITA' DEL FABBRICATO

Per quanto riguarda la sanabilità del fabbricato si è verificato se:

- a. Il manufatto potesse essere classificato tra quelli la cui edificazione sia riconducibile ad una data anteriore al 1942 (Legge n. 1150/1942);
- b. Sia possibile stabilire la sua edificazione ad una data anteriore al 1° settembre 1967.

In riferimento al punto a, a seguito di analisi delle sue caratteristiche costruttive, ciò non è pensabile.

In riferimento al punto b, nonostante il fabbricato sia individuabile, nella sua conformazione attuale, nelle foto aeree regionali già dal 1998 – 1999 (vedi allegato n. 6 – Foto Storiche), non è possibile stabilire la sua edificazione, così come è oggi, ad una data anteriore al 1° settembre 1967.

Nelle foto storiche risalenti al 1968 e al 1977 – 1978 si evince, nella posizione in cui è presente oggi il rudere, un manufatto di dimensioni più modeste, che potrebbe rappresentare la parte originaria del fabbricato, ma di cui non si ha alcuna certezza (dimensioni, foto ante 1967).



Poiché ad oggi, non è possibile verificare l'effettiva data di edificazione del manufatto, presupposto indispensabile, non sussistono i requisiti minimi per poter sanare il fabbricato.

Inoltre, il manufatto è stato realizzato su un terreno ricadente in area classificata in zona E5a – Zona Agricola, dove il lotto minimo è stabilito in 3 ettari (art. 26 delle N.T.A. del P.U.C.), e poiché tale requisito ad oggi non sussiste, la superficie totale di tutti e quattro i lotti supera di poco i 2.700,00 mq, non è pensabile neanche una procedura in accertamento di conformità.

Ad oggi il fabbricato è da considerarsi opera abusiva, non conforme alle prescrizioni delle Leggi Regionali riguardanti i fabbricati in agro, e per questo motivo non è sanabile.

### **Quesito n. 7**

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

Nessuno dei beni pignorati è gravato da censo, livello o uso civico.

### **Quesito n. 8**

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

#### **8.1 SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE INSOLUTE**

##### **SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE**

Eventuali spese di gestione possono essere ricondotte alla **manutenzione ordinaria dei terreni e dei boschi**, nonché all'**obbligo di taglio delle sterpaglie** nei mesi estivi, relativamente alla campagna antincendio, e alla **pulizia di tutta l'area relativamente ai rifiuti** abbandonati in loco. Anche la **strada di accesso** richiede di opere di manutenzione ordinaria.



Tali spese possono essere stimate come segue:

SPESE ANNUE REALTIVE AI TERRENI		
Manutenzione ordinaria strada interpodereale	€ 3,00 al ml	Spesa eventuale
Manutenzione ordinaria terreni	€ 1,00 al mq	Spesa eventuale
Manutenzione ordinaria aree boscate (taglio e pulitura)	€ 30 all'ora operaio specializzato	Spesa eventuale
Taglio sterpaglie nei mesi stivi	€ 1.000 per ettaro	Spesa obbligatoria
Pulizia terreni dai rifiuti e conferimento in discarica autorizzata	€ 1.000 a corpo	Spesa obbligatoria

Per quanto riguarda le spese relative alla **manutenzione del fabbricato esistente**, premesso che ad oggi non può essere sanato (*vedi paragrafo 6*), il sottoscritto C.T.U. indicherà le spese volte alla messa in sicurezza dell'area e alla demolizione del manufatto.

Tali spese possono essere stimate come segue:

SPESE REALTIVE AL FABBRICATO		
Messa in sicurezza area e conferimento in discarica autorizzata	€ 15/20 al ml	Spesa obbligatoria
Demolizione manufatto e conferimento in discarica autorizzata	€ 20/30 al mc	Spesa eventuale

#### SPESE INSOLUTE

**Non sono state rilevate spese insolute.**

#### 8.2 ALTRI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AI BENI

Dalla ispezione ipotecaria che la scrivente ha eseguito presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, sugli immobili pignorati ad oggi **non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli relative ai beni pignorati.**

#### 8.3 COSTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA

I costi necessari per la cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, sono di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo, ed € 200,00 di imposta ipotecaria per cancellazione pignoramento, per un **totale di € 294,00**, al netto di eventuali oneri professionali.





### Quesito n. 9

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

Come descritto al *Punto 1.2*, l'Atto di pignoramento ha riguardato 4 beni siti nel Comune di Badesi, località "Muntiggioni", in area collinare adiacente all'abitato, consistenti in terreni contigui della superficie totale di 27.166 mq (Ha 2.71.660) e con la seguente destinazione d'uso:

	<u>CATASTO</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>PARTICELLA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>ZONA E5a</u>	<u>ZONA C1</u>	<u>ZONA C3</u>
<b>Lotto n. 1</b>	N.C.T.	59	3429	16.205 mq	16.205 mq		
<b>Lotto n. 2</b>			3430	9.240 mq	6.415,332 mq	2.728,57 mq	96,10 mq
<b>Lotto n. 3</b>			1369	443 mq	443 mq		
<b>Lotto n. 4</b>			3431	1.278 mq	630,44 mq		647,56 mq
<b>TOTALE MQ.</b>				<b>27.166</b>	<b>23.693,77</b>	<b>2.728,57</b>	<b>743,66</b>

I terreni relativi ai **Lotti 1 e 3** ricadono interamente in zona agricola mentre i **Lotti 2 e 4** ricadono parte in zona agricola e parte in area ad espansione urbana

A giudizio di chi scrive **i lotti possono essere venduti sia nella loro interezza che separatamente** in relazione alle loro caratteristiche e alla loro destinazione d'uso, e possono essere raggruppati in 2 Lotti.

1. **LOTTO n. 1**

**Terreni identificato in zona E – agricola**

censito al N.C.T. del comune di Badesi al foglio 59 particella 3429;

2. **LOTTO n. 2**

**I terreni identificati in parte con la zona E ed in parte con la zona C**

censiti al N.C.T. del comune di Badesi al foglio 59 particella 3430, 3431 e 1369.

Dunque, si procederà alla stima dei Lotti n. 1 e n. 2 sia in maniera analitica che complessiva.



### Quesito n. 10

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

L' OMISSIS S.N.C. DI OMISSIS & C. risulta proprietaria per 1/1 di tutti e quattro gli immobili facenti parte del Lotto n. 1 e del Lotto n. 2 e censiti al N.C.T. del comune di Badesi al foglio 59, particelle 3429, 3430, 1369, 3431\*.

Tali terreni possono essere venduti nella loro interezza.

### Nota C.T.U.

\*I terreni nell'Atto di Compravendita (n. 2184.1/2007) del 05/03/2007 Repertorio n. 651317; Raccolta 23507 Registro Particolare 2184 del 15 marzo 2007, risultano acquistati da Omissis socio amministratore con poteri di straordinaria amministrazione della OMISSIS S.N.C. di Omissis & C. (C.F. XXXXXXXXXX), che con Atto Pubblico del 07/03/2007 – **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 3188.1/2007)**, ha mutato la denominazione della società in OMISSIS S.N.C. DI OMISSIS & C. (XXXXXXXXXX) – Repertorio 168077.

### Quesito n. 11

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

Tutti gli immobili facenti parte dei due Lotti sono risultati liberi.

Da indagine presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania, non sono risultati contratti di locazione o comodato d'uso riferiti ai lotti eseguiti e/o registrati a nome della società.



### Quesito n. 12

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

Non è presente un atto di assegnazione.

### Quesito n. 13

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi altresì l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

#### 13.1 VINCOLI ARTISTICI, STORICI E ALBERGHIERI

Dalle indagini effettuate sui beni esecutati **non si riscontra l'esistenza di vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

#### 13.2 ALTRI VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oneri a carico totale dell'acquirente sono quelli relativi all'aggiudicazione del Lotto.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO	
DECRETO DI TRASFERIMENTO	Spesa obbligatoria
CANCELLAZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Spesa obbligatoria
LIBERAZIONE (SE NON AVVIATA PRIMA)	Spesa eventuale

#### 13.3 ALTRI PESI: SERVITU' DI PASSAGGIO E SERVITU' PASSIVE PUBBLICHE

A seguito di indagine presso l'Ufficio della Conservatoria di Tempio Pausania è emerso che gli atti relativi ai beni pignorati sono due\* e che entrambi trasmettono **servitù di passaggio passive private e servitù passive pubbliche** (regolate dall'art. 1027 del Codice civile).



Della lettura dell'Atto Pubblico di compravendita del 05/03/2007, stipulato tra i signori Omissis (venditore) e Omissis, socio amministratore con poteri straordinari di amministratore della OMISSIS S.N.C. (acquirente), alla pag. 2 dell'Atto, in riferimento ai mappali pignorati oggetto della compravendita, emerge che:

*"l'immobile viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con gli inerenti diritti, accessioni, pertinenze, usi, servitù attive legalmente costituite e con le servitù attive e passive riportate nell'atto di donazione di cui infra, repertorio 12775."* (Estratto dall'Atto di compravendita)

E precisamente

*"Il restante terreno della donante", madre, signora Omissis, "avente il mappale 252/b del foglio 59 è gravato della servitù di passaggio con tutti i mezzi a favore del terreno qui donato avente il mappale 252 del foglio 59 lungo il punto solitamente praticato; mentre il terreno qui donato è gravato dallo stesso diritto di passaggio avente i mappali 948 e 949 del foglio 59 fino a raggiungere la nuova strada denominata Littoranea. Inoltre, il terreno qui donato ha il diritto di ubicarvi lungo il sentiero esistente\*\* – tubi di acqua nel restante terreno della donante avente il mappale 254 del foglio 59, col diritto di allacciarsi al tubo comunale a cura e spese dello stesso donatario."* (Estratto dall'Atto di donazione)

*"La parte venditrice dichiara che la parte acquirente ne prende atto che il terreno in oggetto è attraversato da una condotta fognaria comunale e una condotta idrica comunale"*

## SERVITU' PASSIVA

Per quanto riguarda la *servitù di passaggio privata* che grava su tutti i mappali appartenenti al Lotto, derivanti dal mappale 252/b, a seguito di indagine catastale è emerso che:

la servitù è a vantaggio dei terreni ubicati a monte e ad oggi identificati con **la particelle 949 e le particelle 3656, 3779, 3780 e 3682 (derivanti dalla particella 948).**

Per quanto riguarda l'eventuale prescrizione della servitù, poiché ad oggi non sono ancora trascorsi 20anni dall'ultimo Atto che la trasmette, essa **risulta ancora attiva**. Nel caso si fosse di fatto estinta nel tempo, sarà necessario attivare la procedura di prescrizione o cancellarla con Atto di cancellazione volontario sottoscritto dalle parti





*In giallo individuazione area dove insiste il fondo dominante  
In viola zona servitù passive pubbliche*

### SERVITU' PUBBLICA PASSIVA

A seguito di indagine presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Badesi (vedi Allegato 10 - Lettera inviata per posta elettronica con Protocollo 11327 del 02/11/2021), e a seguito di sopralluogo da parte dell'ufficio, **sono stati rinvenuti sulla proprietà dei pozzetti di ispezione fognari comunali.**

**La servitù pubblica passiva a tutt'oggi attiva** riguarda un tratto di fognatura pubblica insistente sul terreno censito alla particella 3429 e individuato lungo la strada interpoderale, nel tratto più a valle della proprietà, vicino all'ingresso.

### Nota C.T.U.

\*Atto Pubblico di compravendita del 05/03/2007,

Repertorio 65137, Raccolta 23507; Registro Particolare 2184 del 15/03/2007);

Atto Pubblico di donazione del 06/05/1980, rogato dal Dottor Omissis in La Maddalena,

Repertorio 12775/4322, trascritto a Tempio Pausania in data 16/05/1980 ai numeri 2145/1859.

\*\*La strada interpoderale risulta visibile dalle foto aeree storiche (vedi Allegato n. – Foto aeree storiche)

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



## Quesito n. 14

*Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché delle eventuali spese condominiali rimaste insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella qualificazione del valore finale del bene.*

### 14.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

#### 14.1.1 TERRENO EDIFICABILE

La stima degli immobili si baserà oltretutto sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima). Da indagini e informazioni assunte presso le agenzie immobiliari operative nel comune di Badesi, risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella dei terreni in esame. La sottoscritta ritiene di poter operare una stima sintetica per via comparativa che conduca ad un valore unitario.

Al valore così riportato saranno apportate, ove necessario, le opportune correzioni (aggiunte o detrazioni). A tale scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subbietive della zona e quelle proprie dei terreni interessati:

- A) *Caratteristiche estrinseche* (mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio, ubicazione e servizi esterni);
- B) *Caratteristiche intrinseche* (orientamento, vegetazione, panoramicità del luogo, configurazione piano – altimetrico e geologia del terreno, salubrità del luogo).

#### 14.1.2 TERRENO AGRICOLO

Per la valutazione dei terreni agricoli si è proceduto con la consultazione della banca dati l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativamente ai Valori agricoli medi, fissati dalla Commissione Provinciale di Sassari, nel comune di Badesi. Tale dato è risultato però datato e consultabile sino all'annualità 2007 dunque, si è provveduto ad aggiornarlo a seguito di comparazione con il valore medio di mercato.



### 14.1.3 MANUFATTO ESISTENTE

In riferimento al vecchio manufatto, il cui accatastamento non può essere definito poiché privo di conformità urbanistica ed edilizia (vedi paragrafo 4 e paragrafo 6), in condizione della sua vetustà e delle precarie condizioni statiche descritte nel paragrafo 2 (punto 2.3), il sottoscritto C.T.U. ritiene possa essere trascurata la sua influenza sulla stima del terreno sul quale insiste (particella 1369). Di conseguenza non se ne terrà conto durante la valutazione, e la sua superficie verrà assimilata a quella della coltura preminente.

## 14.2 STIMA DEI LOTTI

### 14.2.1 LOTTO N. 1 – Foglio 59 particella 3429

#### CONSISTENZA

<u>PARTICELLA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>Qualità</u>	<u>ZONA E5a</u>
3429	16.205 mq	PASCOLO	16.205 mq

#### STIMA

In base all'Osservatorio Immobiliare relativamente ai Terreni classificati come pascolo nell'annualità 2007 il valore medio agricolo è stato stabilito in € 4.198,00 ad ettaro.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene però che tale valore vada corretto e aumentato per i seguenti motivi:

- La coltura prevalente non è più quella originaria e il terreno risulta parzialmente coltivato con vigneto (€ 13.592,00 per Ha) e alberi da frutto (€ 14.394,00 per Ha);
- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di zona.

La media porterebbe il valore del terreno ad **€ 10.728,00 per ettaro nel 2007.**

A tutt'oggi il valore di mercato medio di un terreno agricolo con queste caratteristiche in comune di Badesi è stimato in € 1,75 al mq ovvero € 17.500,00 ad ettaro;

Poiché i due dati non risultano in linea tra di loro e considerando che è necessario eseguire sulle piante interventi colturali, si è preso come riferimento il valore medio € 14.144,00 per ettaro ovvero € 1,4144 al mq ottenendo il seguente risultato:

$$16.205 \text{ mq} \times € 1,4144 \text{ (valore medio)} = € 22.871,74$$



Il prezzo stimato risulta essere:

**Valore Lotto n. 1 = € 23.000,00** (in cifra tonda)  
**(Ventitremila/00 euro)**

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta per il Lotto n. 1.

**14.2.2. LOTTO N. 2 – Foglio 59 particelle 3430, 1369 e 3431**

**CONSISTENZA**

<u>PARTICELLA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>ZONA E5a</u>	<u>ZONA C1</u> l.ft. 0,40 mc/mq	<u>ZONA C3</u> l.ft. 0,30 mc/mq
3430	9.240 mq	6.415,332 mq	2.728,57 mq	96,10 mq
1369	443 mq	443 mq		
3431	1.278 mq	630,44 mq		647,56 mq
	<b>10.961</b>	<b>7.488,77</b>	<b>2.728,57</b>	<b>743,66</b>

Potenzialità edificatoria del Lotto n.2 è di 1.314,526 mc, così distinti:

- **Zone C1** 1.091,428 mc
- **Zone C3** 223,098 mc

**STIMA**

In riferimento all'indagine di mercato relativamente a terreni incolti ubicati in area limitrofa all'abitato inseriti in zona urbanistica C, privi di piano di lottizzazione, il valore unitario varia tra € 35 e € 40 al mq.

In via comparativa, e in relazione alla posizione e all'esposizione dei terreni che si affacciano con vista mare, si è preso come riferimento il valore più alto di € 40,00 al mq, ottenendo per le zone C il seguente risultato:

**3.472,23 mq x € 40,00 = € 138.889,20 (Valore zone C)**

Per quanto riguarda la porzione del lotto che insiste su area agricola, possiamo prendere come riferimento il **valore di € 1,4144 al mq**, la presenza del pozzo artesiano e la posizione panoramica nonché il valore paesaggistico permettono di valutarlo per via comparativa col lotto precedente, ottenendo per le zone E insistenti nel Lotto n. 2, il seguente risultato:

**7.488,77 mq x € 1,4144 = € 10.592,12 (Valore zone E)**





Dalla somma dei due valori otteniamo una prima stima di € 149.481,32, cifra che si è deciso di arrotondare.

Il prezzo stimato risulta essere:

**Valore Lotto n. 2 = € 150.000** (in cifra tonda)  
**(Centocinquantamila/00 euro)**

---

Il valore stimato per il Lotto n. 1 e 2 risulta essere complessivamente:

**Valore Lotto n.2 = € 173.000,00(cifra tonda)**  
**(Centosettantatremila/00 euro)**

---

## CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di n. 33 pagine più gli allegati, ed è depositata in n. 1 copia cartacea, e n. 2 copie digitali su supporto informatico, di cui una copia ripulita dai dati sensibili riservata al custode.

La scrivente ritiene di aver svolto completamente il compito assegnatole e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, resta a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici dovessero necessitare.

Tempio Pausania, lì 28.02.2022

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.  
*Arch. Daniela Lattuneddu*



## ELENCO ALLEGATI

### Documentazione acquisita e redatta per perizia e allegata alla Relazione

- **All. 01** – Ispezione e visura ipotecaria aggiornata;
- **All. 02** – Ricevute di ritorno avvio Operazioni Peritali;
- **All. 03** – Documentazione Catastale: Visura per immobile, Estratto di mappa;
- **All. 04** – Verbale di sopralluogo;
- **All. 05** – Rilievo Fotografico
- **All. 06** – Foto aeree storiche;
- **All. 07** – Certificato di destinazione Urbanistica;
- **All. 08** – Accesso agli atti
- **All. 09** – N.T.A. Piano Urbanistico Comunale di Badesi;
- **All. 10** – Istanza di verifica di Servitù pubbliche passive;

