



GGP
INTERNATIONAL
MILANO

GIUSEPPE GASTONE PASELLA
DOTTORE ARCHITETTO

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA RGE
PROMOSSA DA:

..... nella qualità di procuratrice speciale di a carico di
....." - **IN LIQUIDAZIONE**, con sede in

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Giuseppe G. Pasella con studio in Milano via A. Anfossi 6, domiciliato in Calangianus, largo Tola 9, essendo stato destinatario di nomina in qualità di esperto, allo scopo di stimare gli immobili pignorati e al compimento delle attività previste dall'art 173 dis disp. Att. c.p.c. per il procedimento in oggetto, facendo seguito ai sopralluoghi di rito, effettuati presso i luoghi in cui insistono gli immobili e gli appezzamenti di terra oggetto del pignoramento, è arrivato alle seguenti conclusioni e stima, relativamente a quanto esplicitamente richiesto dalla Signora Giudice.

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie 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;
- 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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;



- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;
- 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 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 del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 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;
- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 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;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; 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;



- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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 di eventuali spese condominiali restite 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 quantificazione del valore finale del bene. L'esperto dovrà:
- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
 - depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
 - inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
 - allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
 - segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

RISPOSTA QUESITO 1

La documentazione risulta completa di cui all'art 567 comma 2 Cpc e sugli immobili insistono le seguenti trascrizioni relative all'ultimo ventennio. Il pignoramento trascritto a Tempio - **IN LIQUIDAZIONE**, con sede in



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONTENUTI NELLA NOTA DI PIGNORAMENTO

A) per il diritto di piena ed esclusiva proprietà: In Comune di AGLIENTU (Provincia di Sassari): terreno così censito sin dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni Foglio 35 Mappale: 8 (otto) di Ha.13.77.53 sughereto cl.4 R.D. Euro 213,43 Euro 49,80;

B) per il diritto di piena ed esclusiva proprietà: In Comune di BORTIGIADAS Provincia di Sassari): terreno così censito sin dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni Foglio 10 Mappale: 188 (centottantotto) di Ha.7.14.70 incolto produttivo R.D. Euro 3,69 R.A. Euro 3,69;

C) per il diritto di piena ed esclusiva proprietà: In Comune di LURAS (Provincia di Sassari) d'eposito sito in reg. Filighe Masciu sviluppatensi su un solo piano fuori terra, composto da due vani, così censito: **Catasto Fabbricati Foglio 7 Mappale: 160** (centosessanta) reg. Filighe Masciu n .SNC p.T cat.C/2 cl.1 mq.36 Rendita Euro 102,26 (superficie catastale totale mq.53); tale risultante in forza di denuncia di costituzione regi- strata in data 6 maggio 2009 al n.2418.1/2009 (protocollo n.SS0131487); con precisazione che il relativo ente urbano, censito con il mappale 160, di Ha.0.00.40, del Foglio 7 di Catasto Terreni, risulta in forza di denuncia per tipo mappale registrata in data 4 maggio 2009 al n.128530.1/2009 (protocollo n.SS0128530) in variazione del terreno censito sin dall'im- pianto meccanografico con il mappale 76, di Ha.0.00.40, del medesimo Foglio 7 di Catasto Terreni; adiacenti terreni così censiti sin dall'impianto meccano grafico:

Catasto Terreni Foglio 7 Mappali:

53 (cinquantatré) di Ha.4.70.82 bosco misto cl.U R.D. Euro 38,91 R.A. Euro 4,86;

54 (cinquantaquattro) di Ha.0.08.82 orto irriguo cl.3 R.D. Euro 6,38 R.A. Euro 2,51;

55 (cinquantacinque) di Ha.0.14.77 orto irriguo cl.3 R.D. Euro 10,68 R.A. Euro 4,20;

83 (ottantatré) di Ha.13.76.27 bosco misto cl.U R.D. Euro 113,73 R.A. Euro 14,22.

INTESTAZIONE CATASTALE

Detti immobili risultano intestati catastalmente a "", con sede in

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

*** Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub A) era di titolarità della società "

in forza di atto di compravendita in data 18 ottobre 1996 n.25.768 di repertorio Notaio di Tempio Pausania (SS), trascritto a Tempio Pausania il 6 novembre 1996 ai n.ri 6924/4812;

*** con deliberazione dell'assemblea straordinaria in data 14 febbraio 1997 di cui al verbale in pari data n.159.114/21.696 di repertorio Notaio), la predetta società trasferiva la propria sede sociale in Tempio Pausania (SS);

*** anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub C) era di titolarità della predetta società "S", in forza di atto di compravendita in data 13 ottobre 1998 n di repertorio Notaio , trascritto a Tempio Pausania il 23 ottobre 1998 ai Firmato Da: Emesso Da:



*** anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili sub B) era di titolarità della predetta società .", in forza di atto di compravendita in data 23 ottobre 1998 n.32.790 di repertorio Notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania (SS), trascritto a Tempio Pausania il 12 novembre 1998 ai n. ri

*** con scrittura privata autenticata in data 12 dicembre 2013 n.79.342/34.023 di repertorio Notaio di Tempio Pausania (SS), trascritta a Tempio Pausania l'8 gennaio 2014 ai n.ri la predetta società " " si trasformava in società a responsabilità limitata, sotto la denominazione , mantenendo immutati la sede ed il Codice Fiscale;

*** con atto in data 28 luglio 2016 n.106.328 di repertorio Notaio di Olbia (SS), la predetta società Il veni va posta in stato di liquidazione.

*** Detti immobili, alla data dell' 1 marzo 2021 , risultano interessati dalle seguenti

FORMALITA'

* Ipoteca giudiziale iscritta a Tempio Pausania in data 2 novembre 2015 ai n.ri 7323/1174 per la somma complessiva di Euro 457.860,00, di cui Euro 352.195,20 (in linea capitale, contro la predetta società ed a favore della "

con sede in con domicilio ipotecario eletto in , gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 5 agosto 2015 n. 4 di repertorio Tribunale di

* Ipoteca giudiziale iscritta a Tempio Pausania in data 2 novembre 2015 ai n.ri 7324/1175 per la somma complessiva di Euro 23.690,00 ,di cui Euro 18.219,80 in linea capitale, Contro la predetta società

" , con sede in , gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, in pendenza del precitata decreto ingiuntivo in data 5 agosto 2015 n.

* **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Tempio Pausania **in data** per la somma complessiva di Euro 163.470, di cui Euro 125.742,85 in linea capitale, contro la predetta società ed a favore della

con domicilio ipotecario eletto in presso gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, in dipendenza del precitato decreto ingiuntivo in data 5 agosto 2015 n.

*** PIGNORAMENTO**

trascritto a Tempio Pausania **in data** **ai n.ri** onto la predetta società - IN LIQUIDAZIONE ed a favore della gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto.

OSSERVAZIONI

Si rileva corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze.



QUESITO N° 2

Avendo effettuato il sopralluogo nei luoghi oggetto di pignoramento in data 03 agosto 2022, ed essendomi accertato "de visu" dello stato dei luoghi con la presenza di un rappresentante la proprietà il _____ e il rappresentante dell'IVG di Tempio Pausania sono in grado di asserire che i terreni esegutati corrispondono (senza aver effettuato i rilievi, non richiesti dalla Signora Giudice), a quelli oggetto di pignoramento e lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto descritto dalle visure catastali in allegato unitamente alle visure ipotecarie.

Comune di AGLIENTU (Provincia di Sassari):

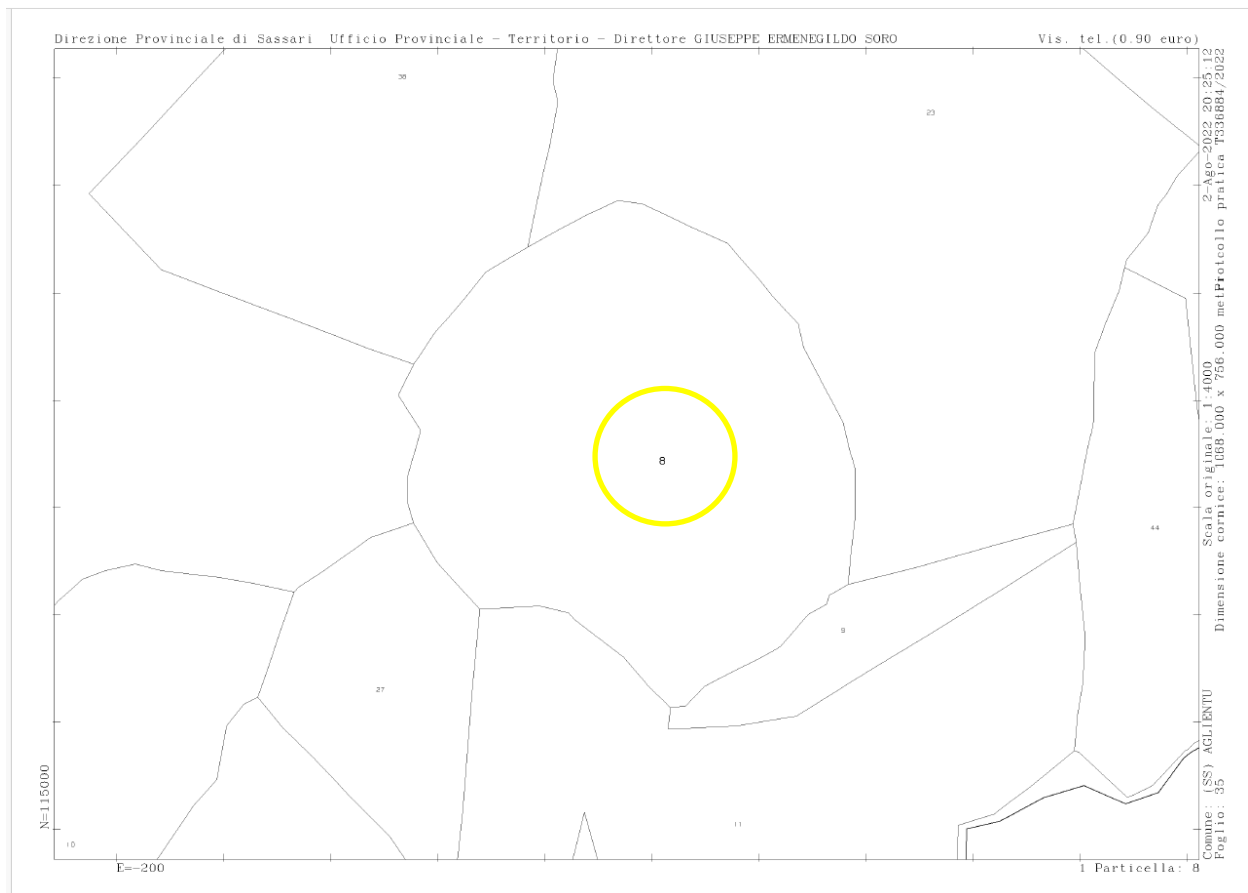
Catasto Terreni Foglio 35 Mappale: 8 (otto) di Ha.13.77.53 sughereto cl.4 R.D. Euro 213,43 Euro 49,80; All'appezzamento di terreno, in cui insistono numerose querce da sughero, si accede dalla strada statale Tempio - Santa Teresa di Gallura Si attraversano 3 differenti proprietà prima di arrivare all'accesso al terreno, dopo circa 1 km di strada.

La sughereta, si presenta curata e in buono stato. Le querce risultano ben mantenute e ben distanziate, tale da produrre buone estrazioni. La prossima, per la ciclicità produttiva ed estrattiva, avverrà nell'anno 2029.

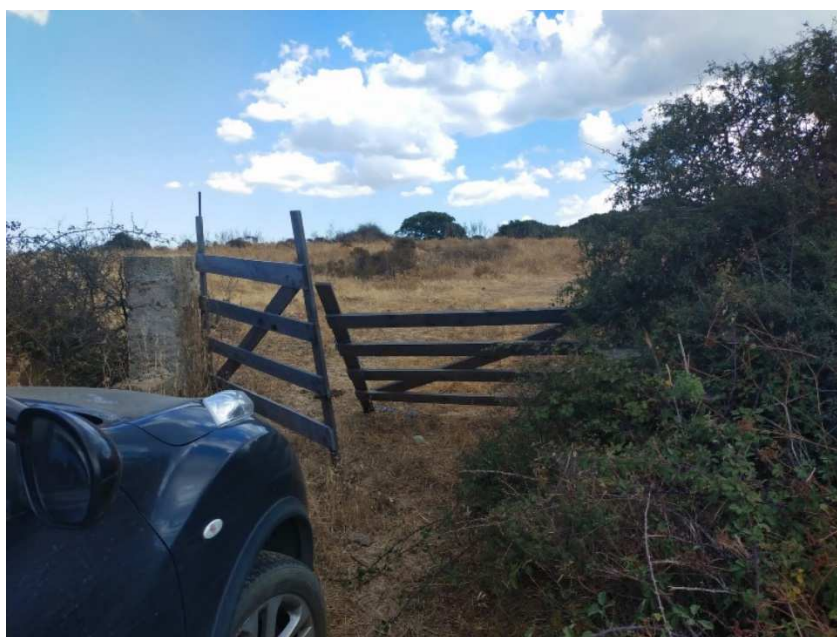
Il terreno risulta provvisto di recinzione a muro a secco su tre lati, nord, est ed ovest, mentre sul lato sud la stessa recinzione risulta fortemente compromessa.

Non sono presenti sorgenti di acqua ne' fiumi all'interno della proprietà .

MAPPA CATASTALE CON EVIDENZIATO IL MAPPALE IN OGGETTO



IL COMPENDIO DI L'AGLIENTU



Comune di BORTIGIADAS Provincia di Sassari:

Catasto Terreni Foglio 10 Mappale: 188 (centottantotto) di Ha.7.14.70 incolto produttivo R.D. Euro 3,69 R.A. Euro 3,69;

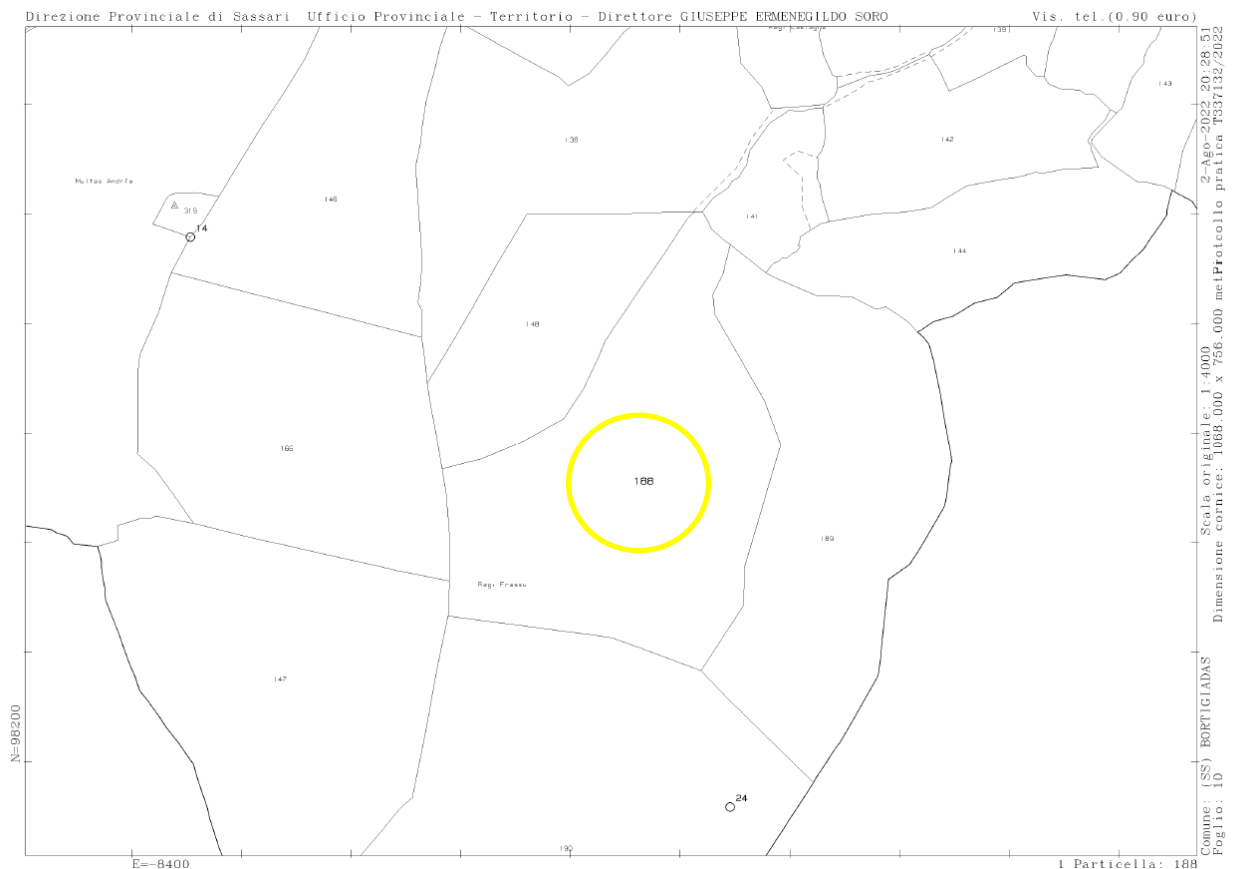
Alla sughereta (bosco di querce da sughero, pianta sempreverde della famiglia Fagaceae - *Quercus suber* - , detta anche quercia da sughero).si accede dalla strada comunale per poi attraversare il terreno di proprietà _____ , sul quale grava una servitù di diritto di passaggio.

La sughereta, curata e in buono stato, ha numerose querce che risultano ben mantenute e ben distanziate, tale da produrre una buona produzione. La prossima, estrazione, per la ciclicità produttiva ed estrattiva, avverrà nell'anno 2030.

Il terreno presenta una perimetrazione con recinzioni di muro a secco in buono stato, ma presente solo al confine nord ed al confine sud, mentre gli altri lati (est ed ovest) risultano liberi per cui con una perimetrazione di fatto, catastalmente ribadita.

Non sono presenti sorgenti di acqua ne' fiumi all'interno della proprietà

MAPPA CATASTALE CON EVIDENZIATO IL MAPPALE IN OGGETTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Comune di LURAS (Provincia di Sassari)

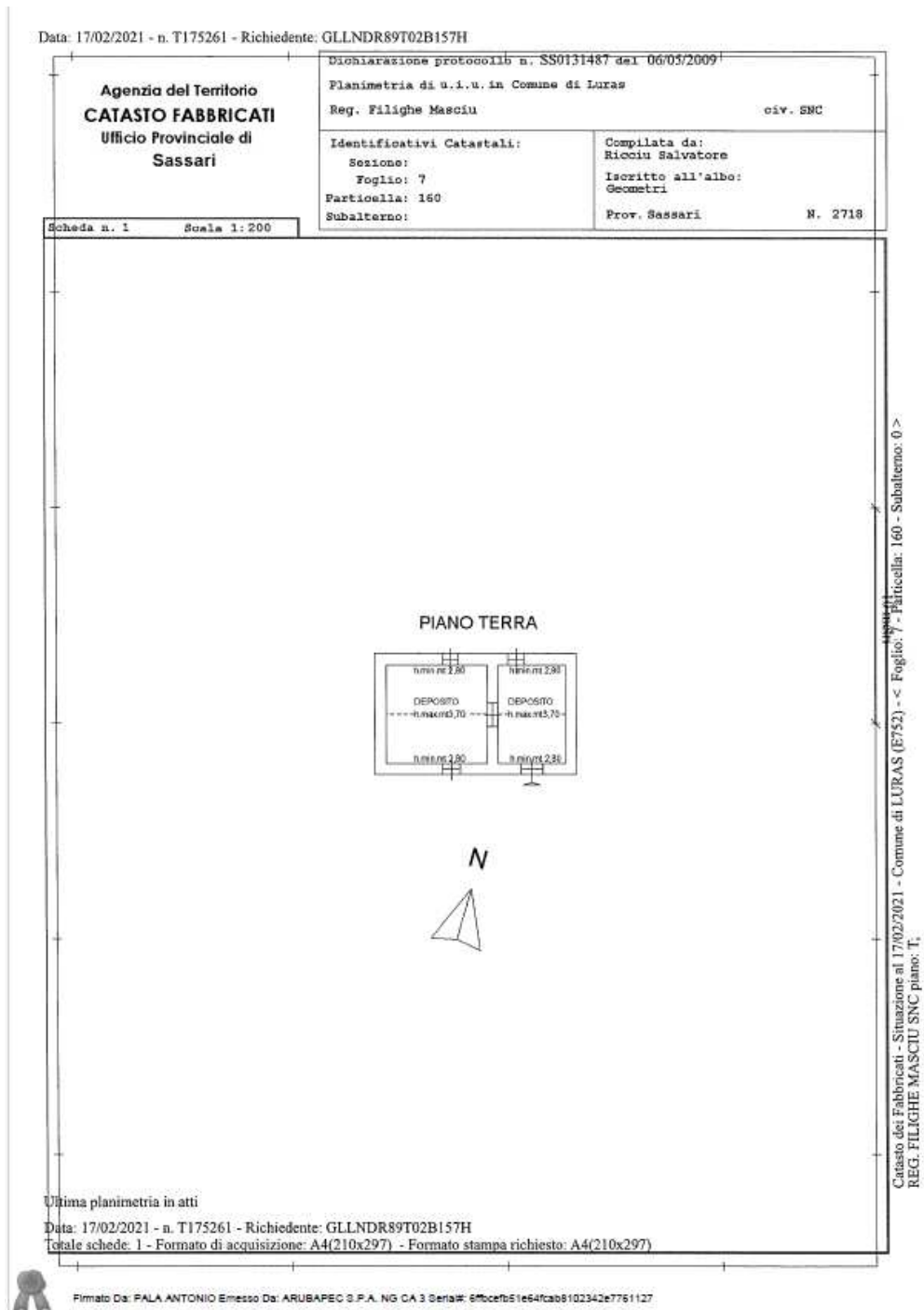
Sito in regione Filighe Masciu sviluppatosi su un solo piano fuori terra, composto da due vani, così censito: **Catasto Fabbricati Foglio 7 Mappale: 160** (centosessanta) reg. Filighe Masciu n. SNC p.T cat.C/2 cl.1 mq.36

Fabbricato in buono stato, destinato ad abitazione, nonostante la destinazione catastale a C2. Privo di abitabilità "ufficiale", ne ha le caratteristiche strutturali, spaziali e aeroilluminanti.

Muratura strutturale in granito, serramenti deteriorati, e camino esistente, unica fonte di riscaldamento.

Necessita di ristrutturazione, soprattutto nel solaio e manto di copertura, nella quale presenta un ordinato ordito in legno, caratteristico della zona, e adeguamento funzionale

PLANIMETRIA CATASTALE



IL FABBRICATO



Comune di LURAS (Provincia di Sassari)

Catasto Terreni Foglio 7 Mappali:

- 53** (cinquantatré) di Ha.4.70.82 bosco misto cl.U R.D. Euro 38,91 R.A. Euro 4,86;
54 (cinquantaquattro) di Ha.0.08.82 orto irriguo cl.3 R.D. Euro 6,38 R.A. Euro 2,51;
55 (cinquantacinque) di Ha.0.14.77 orto irriguo cl.3 R.D. Euro 10,68 R.A. Euro 4,20;
83 (ottantatré) di Ha.13.76.27 bosco misto cl.U R.D. Euro 113,73 R.A. Euro 14,22.

Alla sughereta, si accede tramite la strada provinciale per Luras, al bivio in località "Lo sfossato"

Si attraversano 5 differenti proprietà su cui insiste una servitu' di passaggio, prima di arrivare al terreno di proprietà della ditta in esecuzione.

La recinzione del compendio è realizzata in rete metallica su tutti e 4 i lati, e si presenta in buono stato, praticamente lungo tutta la perimetrazione.

E' presente una sorgente d'acqua, e sono assenti corsi d'acqua e fiumi.

Straordinaria dal punto di vista paesaggistico, tipico dell'alta Gallura, le sughere presenti sono ben curate e mantenute e in numero sufficiente per una corretta crescita. La prossima estrazione, per la calendarizzazione periodica non inferiore ad un intervallo di 10 anni, avverrà nel 2029.

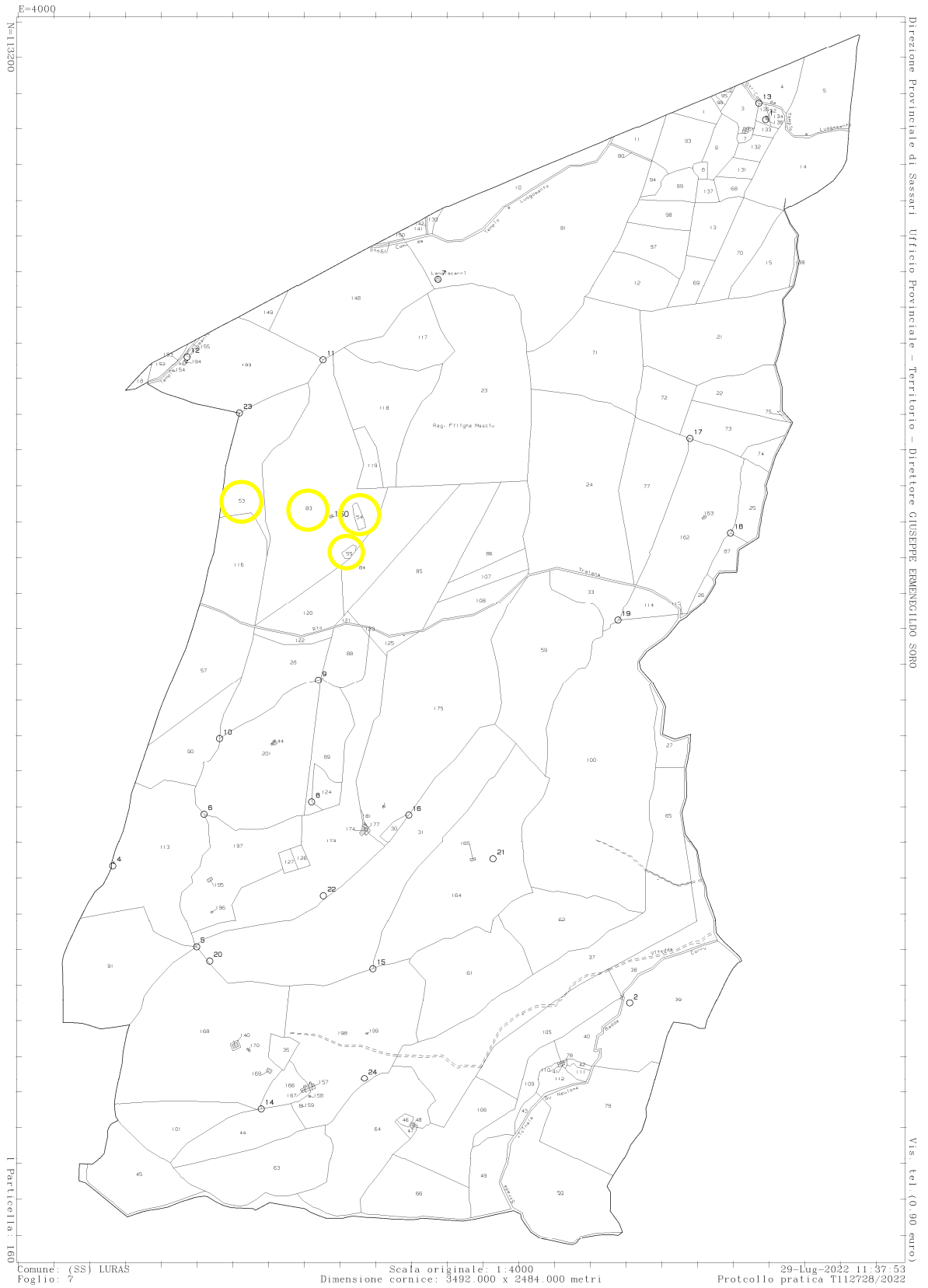
Su tutti i terreni insiste un diritto di passaggio a vantaggio dei fondi dominanti finitimi. Per questa ragione è fatto obbligo di non limitare l'accesso chiudendo i relativi cancelli, ovvero i confinanti sono muniti di chiavi di accesso per attraversare i terreni e poter raggiungere le rispettive proprietà.

Tutti i terreni sono in locazione con contratto agrario , alla società
scadenza nel 2033 per cui registrato
anteriamente all'esecuzione in oggetto.

Il terreno munito di linea di energia elettrica.



MAPPA CATASTALE CON EVIDENZIATI I MAPPALI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



QUESITO N 3

Il bene risulta conforme catastalmente all'atto di pignoramento

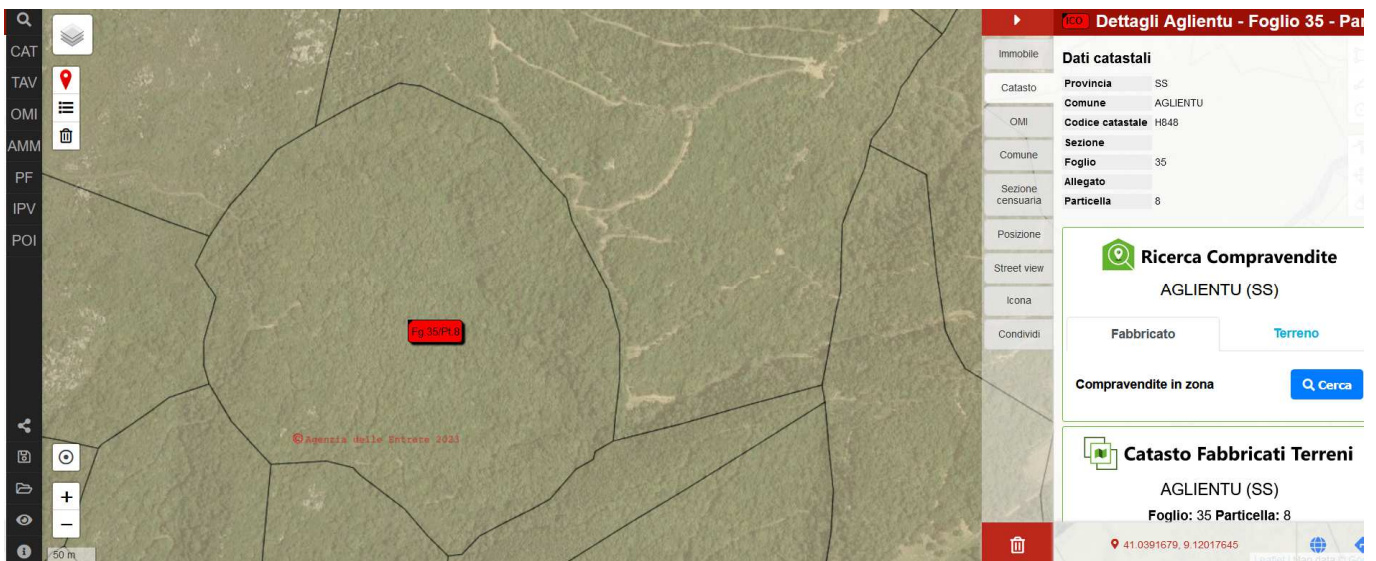
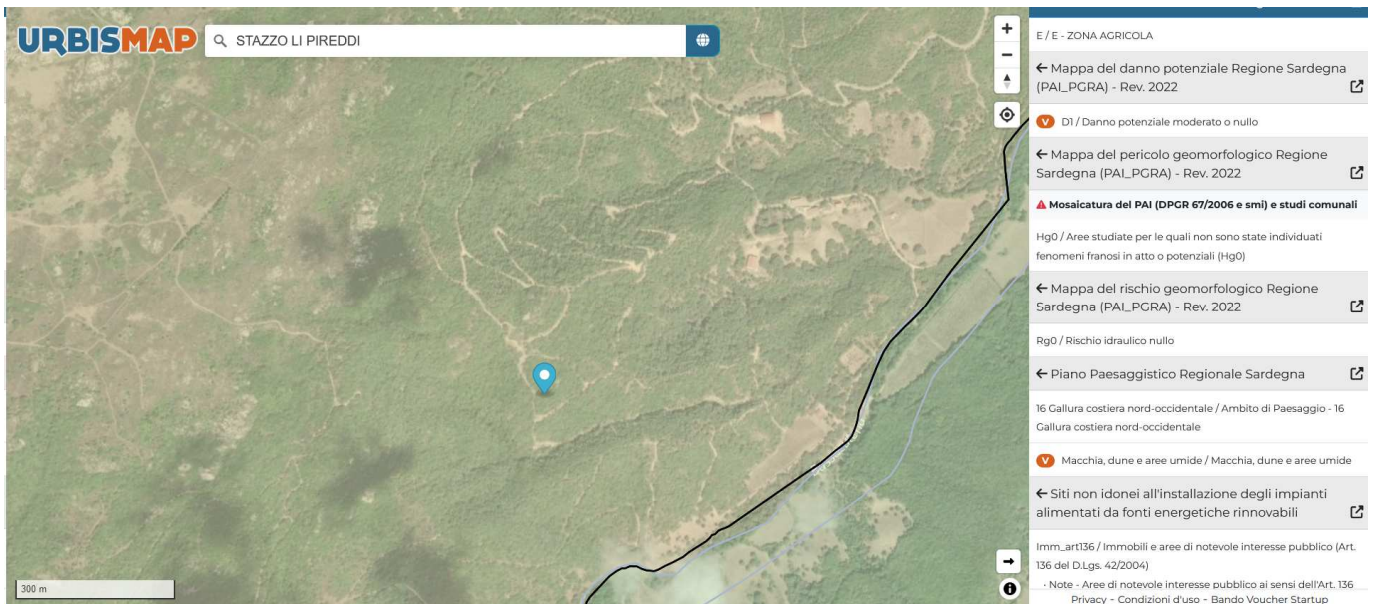
- A) I dati indicati nel pignoramento identificano e hanno nell'ultimo ventennio identificato l'immobile in oggetto
- B) I dati indicati in pignoramento sono veritieri e aderenti allo stato delle cose
- C) I dati indicati corrispondono a quelli attuali
- D) Nessuna variazione è necessaria allo stato delle cose

QUESITO N 4

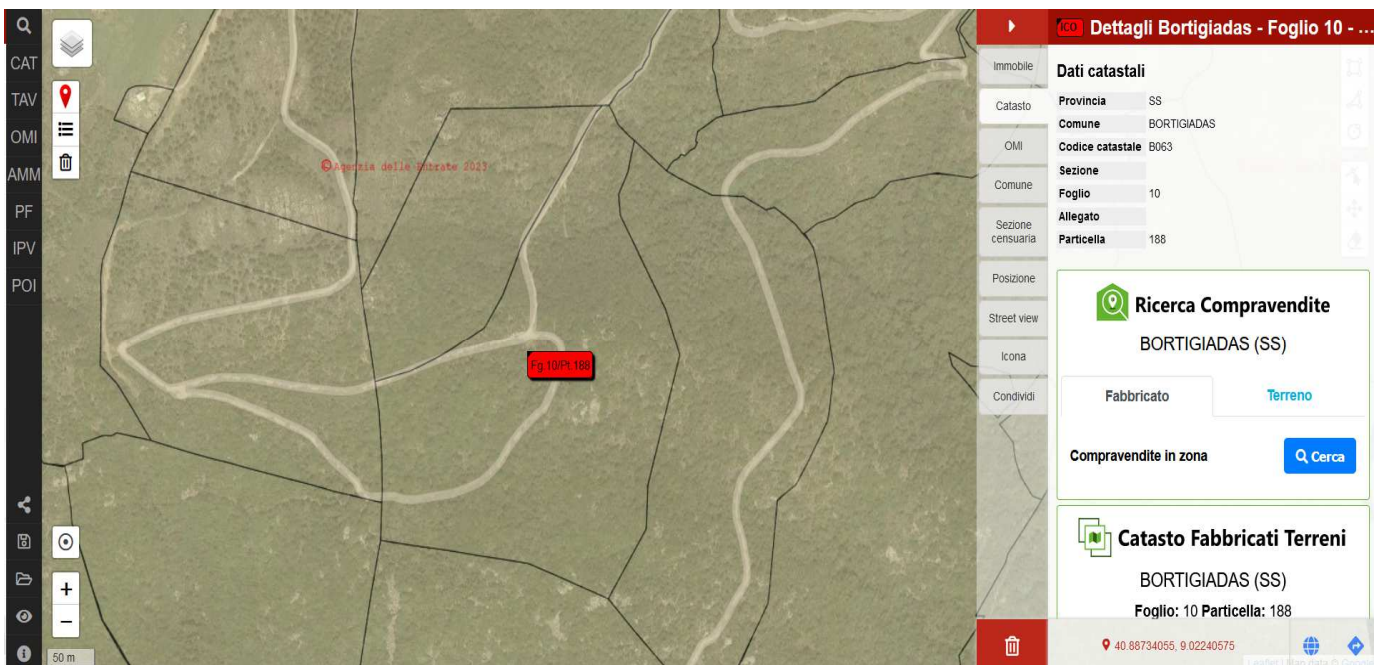
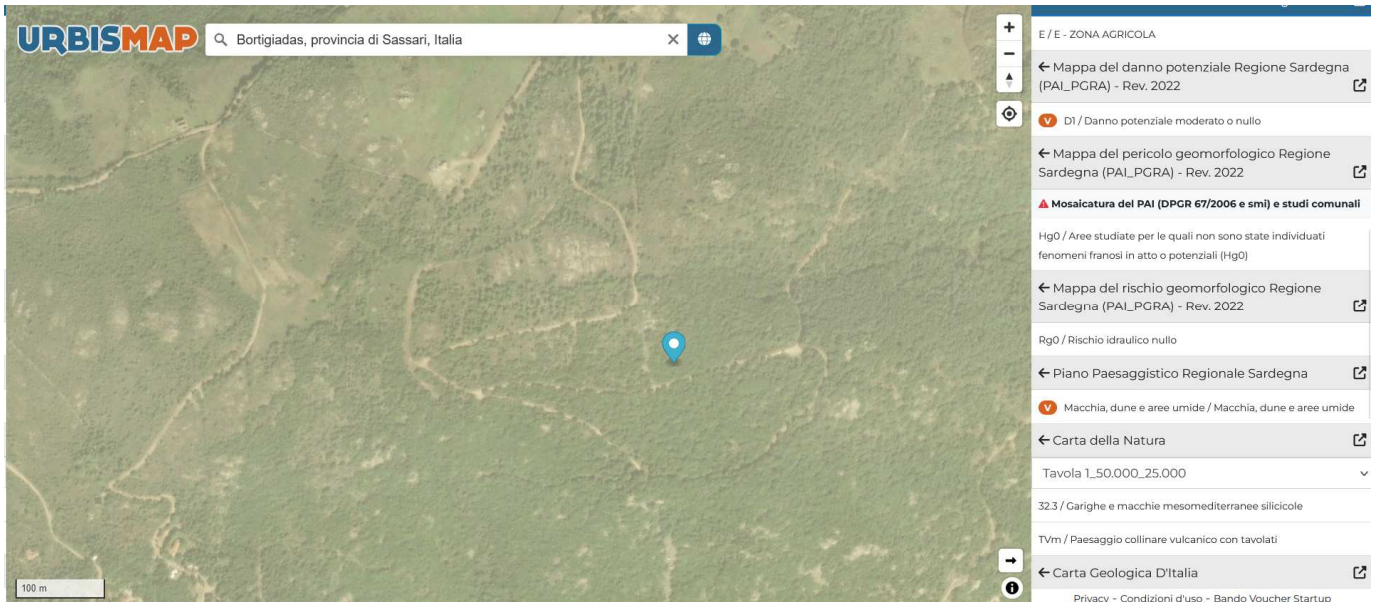
Alcuna variazione si ritiene necessaria per la reale corrispondenza dei dati, e tutti gli immobili pignorati risultano regolarmente accatastati

QUESITO N 5

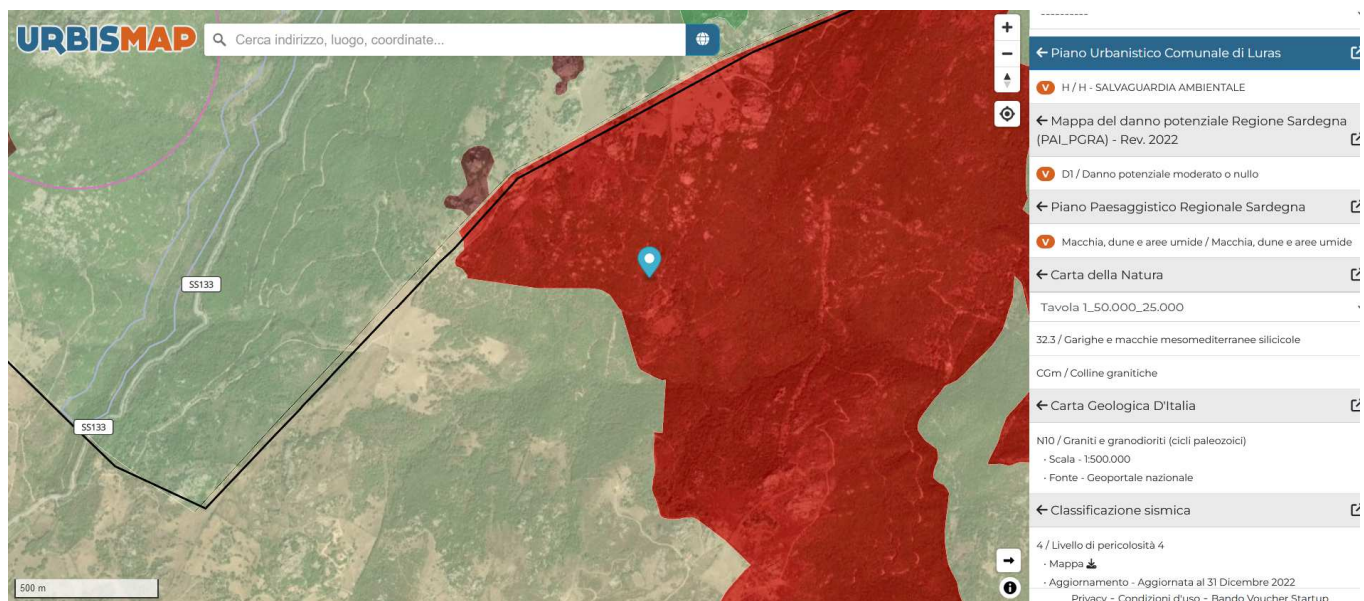
AGLIENTU: Come evidenziato dalla mappa, la destinazione funzionale del terreno in oggetto risulta a destinazione funzionale E (Agricola)



BORTIGIADAS: Come evidenziato dalla mappa, la destinazione funzionale del terreno in oggetto risulta a destinazione funzionale E (Agricola)



LURAS: Come evidenziato dalla mappa, la destinazione funzionale del terreno in oggetto risulta a destinazione funzionale H/H Salvaguardia Ambientale



QUESITO 6

L'unico immobile oggetto dell'esecuzione in calce, insistente nel territorio di Luras, al Foglio 7 mappale 150 il quale essendo stato edificato anteriormente all'entrata in vigore della legge 765/1967, 1° settembre, non ha subito superfetazioni ne modifiche ne risulta essere oggetto di alcun condono o pratica in itinere



QUESITO 7

Gli immobili non risultano gravati da censo o uso civico presente o passato per cui non risultano affrancazioni pregresse o in itinere. Salvo quanto esposto al quesito 1.

QUESITO 8

Non vi sono in alcuno dei beni pignorati, spese di gestione ufficiali e documentate e da condividere con altri condomini non presenti. I beni oggetto di pignoramento sono soltanto soggetti al mantenimento dello stato dei luoghi, mediante saltuarie operazioni di pulizia per prevenzione incendi come previsto dalla normativa regionale in vigore e sulle quali non si ritiene opportuno verificarne la quantità in quanto ordinarie e non soggette ad approvazioni di assemblee ne situazioni del genere.

QUESITO 9

I beni oggetto del pignoramento, escluse le servitù di passaggio connaturate alla fruizione, dove presenti, sono vendibili in lotti separati, fermo restando le servitù vendibili indipendentemente, ovviamente fatta salva l'abitazione (fabbricato nel territorio di Luras) che nel caso d'alienazione, produrrebbe una servitù di passaggio al fondo, fino alla strada d'accesso, Nessun bene è pignorato "pro quota".

I beni oggetto del pignoramento, escluse le servitù di passaggio connaturate alla fruizione, dove presenti, sono vendibili in lotti separati, fermo restando le servitù di passaggio che in alcuni casi si verrebbero a creare. Allorché la Sig.ra Giudice lo ritenesse opportuno sarà possibile predisporre un frazionamento.

QUESITO 10

Alcun bene è pignorato "pro quota".

QUESITO 11

Gli immobili oggetto della perizia risultano locati a favore del Sig.
in qualità di rappresentante legale della società
Via con contratti regolarmente depositati presso l'Ufficio del registro
/Agenzia dell'Entrate di Nuoro e registrati 27/11/2018 al n serie 3T e decorre dal 10 novembre
2018 con scadenza il 9 novembre 2033 per cui stipulato in data anteriore alla data di trascrizione del
pignoramento dei beni, per cui opponibile a terzi.

Si evidenzia a riguardo che il contratto di locazione cumulativo dei beni in elenco e oggetto del pignoramento, include altresì un terreno in agro di Bortigiadas al Foglio 10, mappale 189 per una superficie di mq 2 64.860, non incluso nel presente pignoramento.

Il canone, di € 2.000,00 annui, risulta congruo anche in relazione del fatto che il gettito prodotto dall'estrazione del sughero, resta ad appannaggio della proprietà

Non risulta in essere alcun procedimento o contenzioso, per la liberazione del bene da vincoli di qualsiasi genere.



QUESITO 12

Alcun immobile risulta occupato dal coniuge dell'esecutato, per cui non vi è alcun provvedimento

QUESITO 13

Sui beni pignorati non insistono vincoli di carattere artistico, storico o monumentale in accoglimento del Dlgs 42/2004 aggiornata L. 136/2023

QUESITO 14

Non sono presenti né reperibili transazioni negli agri in oggetto, negli ultimi 6 anni. Alla consultazione sull'OMI, presso l'Agenzia delle entrate, non risulta alcuna documentazione né valutazione in merito, né applicabili o confrontabili ai casi di specie in oggetto.

Per queste ragioni, s'è ritenuto opportuno consultare e reperire offerte di terreni aventi simili caratteristiche. E a livello regionale.

Si è altresì ritenuto opportuno contattare alcuni fra i più importanti imprenditori, tale da commisurare il valore venale, per cui commerciale del bene

Evidenziamo di seguito, alcuni annunci pubblicati e presenti sui vari portali di settore o annunci privati:

AGLIENTU –

Terreno di circa 15 ha con vista mare a pochi km dalla spiaggia Terreno Agricolo di Ha 15 sito in Comune di Aglientu in Loc. L'esca, a 2 km dalla spiaggia di Vignola mare ed a 5 Km da Aglientu Paese. Al terreno si accede direttamente dalla strada

Terreno agricolo a Aglientu € 370.000 139.000 m

BORTIGIADAS –

Abitazione € 110.000,00 105 m2

BORTIGIADAS - 2,2 Ha agrumeto e bosco 80 m2 abitazione € 170.000,00

LURAS

TERRENO 398.000,00 - 50 HA con casa 180 m2

€ 270.000,00 354.000 m2

€ 115.000 Terreno edificabile lago di Iscia, Luras 60m²

€ 200.000 Terreno agricolo Località Azzolu, Luras, Luras 5.000m²

€ 270.000 Terreno agricolo Stazzu Giagheddu, 1, Luras 354.038m²

€ 398.000 Terreno agricolo Sp 137, Luras 187m²

€ 150.000 Terreno agricolo via Carana 19, Luras 52.300m²

€ 590.000 Terreno edificabile Sp 136, Luras 164.019m²

€ 195.000 Terreno agricolo, Luras 135.000m²

€ 10.000 Terreno agricolo via Carana 3, Luras

UNICA SUGHERETA REPERITA

IGLESIAS –

Terreno agricolo sughero. pascolo 5845 m2 € 22.500



STIMA / QUOTAZIONE

A) per il diritto di piena ed esclusiva proprietà: In Comune di AGLIENTU (Provincia di Sassari): terreno così censito sin dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni Foglio 35 Mappale: 8 (otto) di Ha.13.77.53 sughereto cl.4 R.D. Euro 213,43 Euro 49,80; In considerazione delle poche alienazioni recenti e della presenza di sughero estratto recentemente, ma valutando la vista panoramica e la relativa poca distanza dal mare, riteniamo adeguata tale valutazione:

STIMA: 2,8 €/m2 - m2 137.753 x 2,8 €/m2 TOT. € 385.708,00

B) per il diritto di piena ed esclusiva proprietà: In Comune di BORTIGIADAS Provincia di Sassari): terreno così censito sin dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni Foglio 10 Mappale: 188 (centottantotto) di Ha.7.14.70 incolto produttivo R.D. Euro 3,69 R.A. Euro 3,69;

STIMA: 1,8 €/m2 - m2 71.470,00 x 1,8 €/m2 TOT. € 128.646,00

C) per il diritto di piena ed esclusiva proprietà: In Comune di LURAS (Provincia di Sassari) deposito sito in reg. Filighe Masciu sviluppatosi su un solo piano fuori terra, composto da due vani, così censito: **Catasto Fabbricati Foglio 7 Mappale: 160** (centosessanta) reg. Filighe Masciu n .SNC p.T cat.C/2 cl.1 mq.36 Rendita Euro 102,26 (superficie catastale totale mq.53);

STIMA: 800,00 €/m2 - m2 53,00 x 800,00 €/m2 TOT. € 42.400,00

Catasto Terreni Foglio 7 Mappali:

53 (cinquantatré) di Ha.4.70.82 bosco misto cl.U R.D. Euro 38,91 R.A. Euro 4,86;

54 (cinquantaquattro) di Ha.0.08.82 orto irriguo cl.3 R.D. Euro 6,38 R.A. Euro 2,51;

55 (cinquantacinque) di Ha.0.14.77 orto irriguo cl.3 R.D. Euro 10,68 R.A. Euro 4,20;

83 (ottantatré) di Ha.13.76.27 bosco misto cl.U R.D. Euro 113,73 R.A. Euro 14,22.

STIMA: 1,9 €/m2 - m2 187.068,00 x 1,9 €/m2 TOT. € 355.429,00

AGLIENTU	€ 385.708,00
BORTIGIADAS	€ 128.646,00
LURAS ABITAZIONE	€ 42.400,00
LURAS TERRENI	€ 355.429,00

TOTALE € 912.183,00

Il CTU ritiene d'aver assolto completamente al mandato conferitogli, restando a disposizione della Sig.ra Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti

Giuseppe Gastone Pasella
ARCHITETTO

via Augusto Anfossi 6 – 20135 Milano
via di Terrensano e Belcaro 49 – 53100 Siena
Largo Tola 9 – 07023 Calangianus
via A Gramsci 14 – 07029 Tempio Pausaniuz
recapito estivo App C 30 La Marina – Porto Cervo

