

TRIBUNALE DI ORISTANO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Numero 10/2024 R. Es.

Promosso da: -----

Contro: -----

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU: Ing. Francesco Fais

G.E. Dott. Andrea Bonetti



1 - PREMESSA

Con DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA ex ART. 569 c.p.c. del 27.04.2024 del G.E. Dott. Andrea Bonetti, il sottoscritto ing. Francesco Fais nato ad Oristano il 24 ottobre 1973, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n. 460, con studio professionale a Bonarcado in Piazza Eleonora n. 22, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 10/2024 R. Es.

Il suddetto incarico è stato accettato con procedimento di *Verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.* in data 07.05.2024.

Il processo di pignoramento veniva promosso da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Il pignorante ha sottoposto ad esecuzione forzata, con atto di pignoramento del 24.01.2024 – rep. 24/2024, trascritto in data 12.03.2024 al numero 1681 di registro generale ed al numero 1425 i seguenti immobili siti nel Comune di Paulilatino:

		Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
1	NCT	3	272	Seminativo C. 3	22	22	31	€ 286,93	€ 195,11

		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Rendita
2	NCEU	3	271		LOCALITA' COGOTTI n. SNC Piano T – PAULILATINO	D/10	€ 1.734,00



2 – RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata



comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, rilevabili attraverso la trascrizione del decreto di esproprio o a seguito di evidenti trasformazioni dello stato dei luoghi, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia, delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:



- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera), - tre o più confini - gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Parte 1 – Immobili e diritti reali pignorati

Con atto di pignoramento del 24.01.2024 di cui alla seguente trascrizione (Allegato 3):

- 1) TRASCRIZIONE del 12/03/2024 - Registro Particolare 1425 - Registro Generale 1681 - Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 24 /2024 del 24/01/2024;
- Soggetto a favore: [REDACTED]
 - Soggetto contro: [REDACTED]

Venivano sottoposti ad esecuzione forzata per il diritto di PROPRIETA' e per la quota pari ad 1/1, i seguenti immobili siti nel Comune di Paulilatino:

		Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
1	NCT	3	272	Seminativo C. 3	22	22	31	€ 286,93	€ 195,11

		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Rendita
2	NCEU	3	271		LOCALITA' COGOTTI n. SNC Piano T – PAULILATINO	D/10	€ 1.734,00

Intestazione catastale

L'immobile di cui al numero 1) risulta catastalmente intestato a [REDACTED]

[REDACTED]



2)

separazione dei beni.

L'immobile di cui al numero 2) risulta catastalmente intestato a

Diritti reali sugli immobili del soggetto contro e diritto pignorato

	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Diritto reale	Diritto pignorato
1	Terreni	3	272		Proprietà per 1/1	Proprietà per 1/1
2	Fabbricati	3	271		Proprietà per 1/1	Proprietà per 1/1

Relativamente a tutti gli immobili oggetto di pignoramento si precisa inoltre che con:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) di - UU Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 1049 n. 8 registrato in data 12/10/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n.5656.1/2009 - Pratica n. OR0213228 in atti dal 12/11/2009 - la quota pari a ½ degli immobili oggetto di pignoramento viene divisa tra gli eredi, tra cui lo stesso ottiene così la proprietà di 1/9;
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 06/09/2017 - Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Sede MACOMER (NU)
- Repertorio n. 11943 - Nota presentata con Modello Unico n. 3893.1/2017 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 12/09/2017 ottiene il diritto di proprietà per 8/9 in regime di separazione dei beni.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità attuale dell'esecutato.

Parte 2 – Riscontro difformità formali

Non si riscontrano “difformità formali” nei dati dell'individuazione catastale degli immobili pignorati.

Parte 3 – Esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento

- Dalla sovrapposizione della mappa catastale sulla foto aerea si riscontra una perfetta corrispondenza tra i limiti reali ed i limiti catastali degli immobili oggetto di pignoramento.



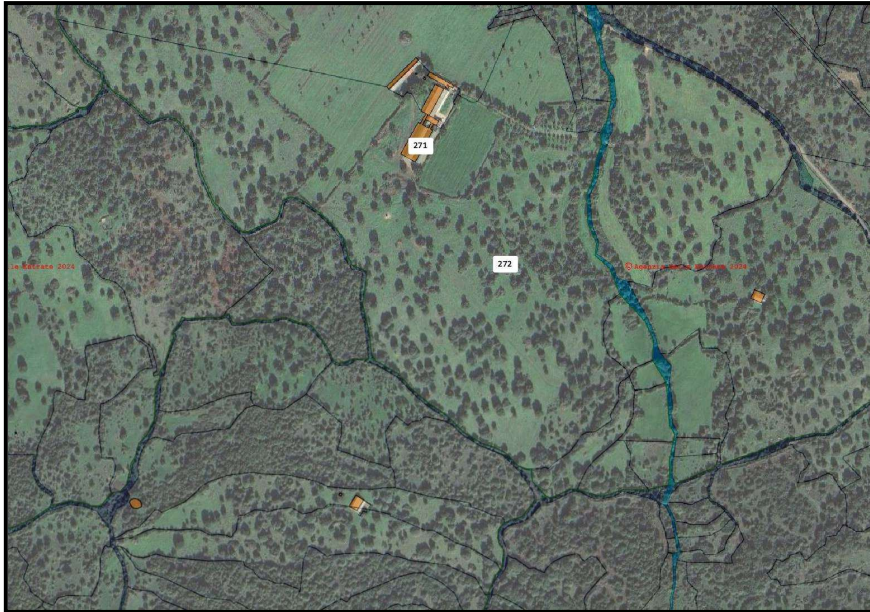


Immagine 1 - Sovrapposizione planimetria catastale su ortofoto

- Sugli immobili oggetto di pignoramento allo stato attuale non risultano in corso procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Parte 4 - Formazione dei lotti di vendita

Il pignoramento riguarda:

1. UN TERRENO SEMINATIVO DI CLASSE 3 CATASTALMENTE INDIVIDUATO AL FOGLIO 3 – PARTICELLA 272

In questo paragrafo ci limiteremo ad una descrizione sintetica dell'immobile.

Trattasi di un terreno agricolo di superficie pari a 22 Ha , 22 Are e 31 ca, ricadente in parte in Zona E agricola, sottozona E.2 (Aree di primaria importanza) , in piccola parte in zona Hf di rispetto fluviale.

Attualmente adibito quasi interamente a pascolo con una porzione di superficie, situata sui due lati dello stradello di ingresso alla proprietà, adibita ad oliveto con la presenza di circa 40 piante in produzione.

Il proprietario ha inoltre dichiarato la presenza di circa 400 piante tra querce da sughero, attualmente non produttive, ed olivastri.

Circa 2.7 ettari, suddivisi in due porzioni rispettivamente di circa 1,1 ettaro e di circa 1,6 ettari sono destinate all'utilizzo come seminativo.

2. UN FABBRICATO CATASTALMENTE INDIVIDUATO AL FOGLIO 3 – PARTICELLA 271

Il fabbricato è di pertinenza al terreno descritto sopra. È disposto su un unico piano, con una piccola corte posta sul fronte nord-est ed una corte centrale, ricompresa tra i due moduli ed i tunnel di collegamento tra gli stessi.

Il locale destinato ad allevamento è stato realizzato con una struttura metallica prefabbricata componibile



formata da due moduli tra loro simmetrici con tunnel centrale e tunnel laterali di collegamento con la sala mungitura e con la sala s'attesa.

Dell'impianto aziendale fanno parte anche numero 2 silos mangimi in acciaio ed un impianto di distribuzione computerizzata dei mangimi nelle corsie di alimentazione.

Viste le caratteristiche dell'intero compendio pignorato, in modo particolare la sua estensione e la sua accessibilità, si ritiene che questo possa essere venduto in un unico lotto.

Parte 5 - Confini degli immobili costituenti il lotto di vendita

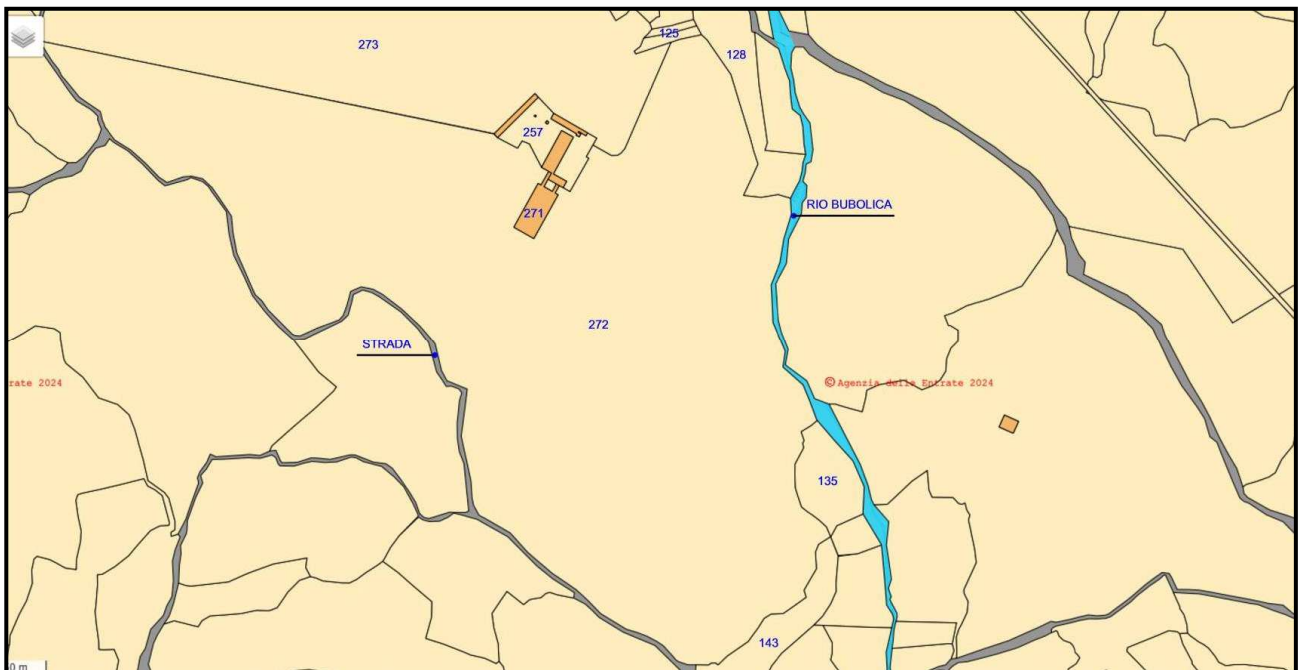


Immagine 2 – Confini del lotto di vendita

Immobile pignorato	Orientamento (lato)	Immobile confinante	Intestati catastali
Foglio 3 - Mappale 271	Nord	Foglio 3 – Mappale 257	[REDACTED]
	Nord	Foglio 3 - Mappale 272	
Foglio 3 - Mappale 272	Nord	Foglio 3 - Mappale 271	



	Nord	Foglio 3 - Mappale 273	
	Nord	Foglio 3 - Mappale 125	
	Nord	Foglio 3 - Mappale 128	
	Est	Foglio 3 - Mappale 135	
	Est	Rio Bubolica	
	Sud - est	Foglio 3 - Mappale 143	

Tabella 1 – Mappali confinanti

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto



comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Descrizione generale del lotto di vendita

I due immobile che vanno a formare l'unico lotto di vendita ricadono nell'agro comunale di Paulilatino, in Località "Cogotti", a nord-ovest dall'abitato e sono catastalmente distinti al Foglio 3, particella 271 del NCEU ed al foglio 3, particella 272 del NCT.

Risultano collocati nella striscia di territorio ricompresa tra la Strada Provinciale N. 65 che da Paulilatino porta a Santu Lussurgiu e la Strada Provinciale N.15 che da Santu Lussurgiu porta ad Abbasanta.

Il lotto è raggiungibile percorrendo per circa 200 metri la SP65 per poi svoltare a destra immettendosi su una strada comunale che deve essere percorsa per circa 4 km. Si raggiunge così un'azienda agricola, il cui ingresso è facilmente individuabile con un cancello in ferro.



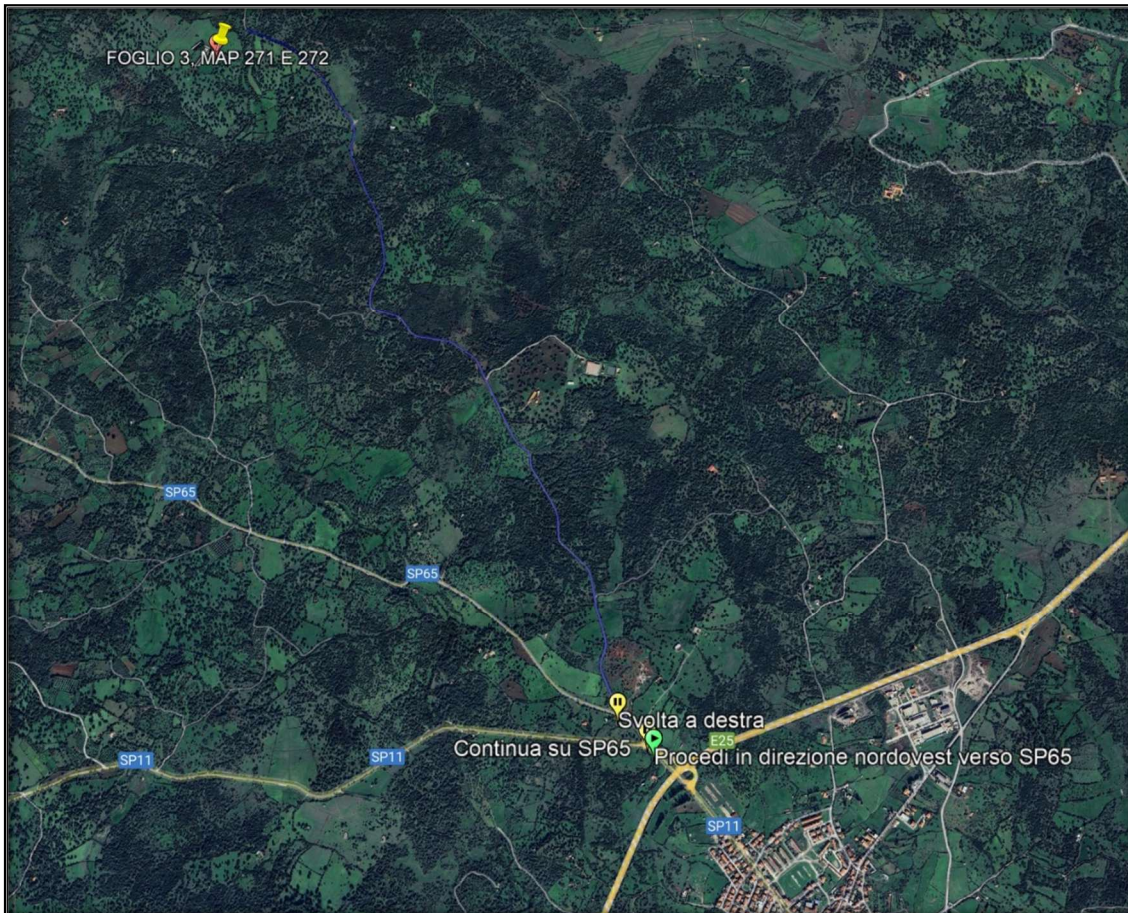


Immagine 3 – Collocazione geografica

Da questo si potrà accedere ad una porzione di terreno catastalmente individuato al Foglio 4 Particella 31; il terreno è attraversato da uno stradello interno che deve essere percorso sino al raggiungimento del ponticello di attraversamento del “*Riu Bubolica*”, così come identificato nel documento “**Attestazione vincoli**” richiesto dal sottoscritto, prodotto dalla “Direzione Generale del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale” e riportato nell’Allagato 4 alla presente (già nominato “*Riu Pizziu*” sul geoportale della Regione Sardegna - <https://www.sardegnameoportale.it/navigatori/sardegnameoportale/>).

Attraversato il ponticello si accede al mappale 272.

Si precisa che anche il terreno catastalmente identificato al Foglio 4 Particella 31 del Nuovo Catasto Terreni risulta essere, in parte e precisamente per una quota pari ad 1/9, di proprietà al soggetto pignorato anche se lo stesso non è stato inserito nella presente procedura esecutiva.

L’area ha la conformazione tipica dei terreni presenti nella zona dell’agro comunale; trattasi di appezzamenti, differenti tra loro per forma e dimensioni, utilizzati prevalentemente come pascolo e sporadicamente a culture arboree specializzate tra cui la più diffusa è sicuramente quella dell’olivo.

La conduzione degli stessi è del tipo familiare e/o aziendale; le costruzioni presenti nella zona sono tutte legate all’attività agro pastorale.



Descrizione degli immobili che formano il lotto di vendita

Immobilabile 1: Capannone per l'allevamento caprino – Foglio 3 – Particella 271

L'immobile è stato realizzato a seguito di **pratica SUAP 108-2015 (Allegato 4)**.

Nasceva come opera di miglioramento fondiario dell'azienda agricola preesistente, situata in agro di Paulilatino in località "Cogotti".

Si intendeva potenziare l'allevamento caprino attraverso la realizzazione del capannone per l'allevamento, l'acquisto della mangiatoia automatica e dei macchinari per l'allattamento.

Il locale destinato ad allevamento è stato realizzato con una struttura metallica prefabbricata componibile e modulare, con elementi principali in acciaio zincato a formare dei telai "ad arco" modulari con rinforzo ad "M" complete di controventature in acciaio, aventi passo di 2,50 ml ed altezza utile laterale 3,50 m.

Le tamponature e le coperture sono realizzate in pannelli colorati in plastica rigida ondulata.

La struttura è formata da due moduli tra loro simmetrici (Foto 1), ognuno con lunghezza pari a 50 m e larghezza pari a 10 m più numero due tunnel di collegamento tra i moduli ciascuno di larghezza pari a 3.00 ml e lunghezza pari a 2.50 ml.

Gli accessi principali sono costituiti da una serie di portoni scorrevoli con intelaiatura in acciaio e tamponatura in plastica rigida ondulata.



Foto 1 - Vista esterna dell'immobile

Ogni modulo è composto da 3 corsie, due laterali con lettiera permanente e una centrale detta di movimentazione (Foto 2).





Foto 2 - Corsia di movimentazione e lettiera permanente

La struttura è collegata alla sala di attesa e mungitura tramite dei tunnel (Foto 3), realizzati con gli stessi materiali e con la stessa tipologia costruttiva del capannone principale.

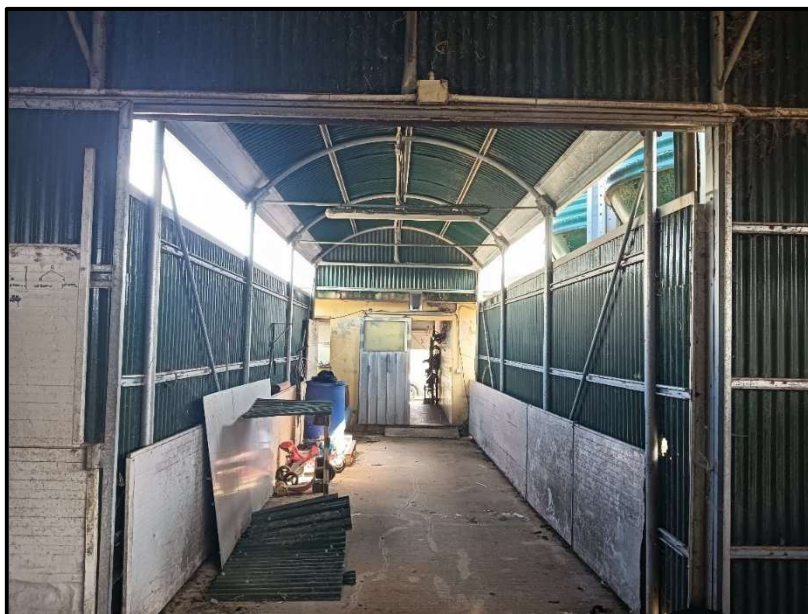


Foto 3 - Tunnel di collegamento tra il capannone e la sala mungitura

Tra i due moduli è presente una corte scoperta di superficie pari a 135.00 mq; è presente anche una seconda corte, nello spazio ricompreso tra i tunnel di collegamento con le sale di attesa e di mungitura, avente superficie pari a 86.00 mq.

I pavimenti sono realizzati in battuto di cemento con rete elettrosaldata.

Nella struttura sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico realizzato tubature in PEAD staffate alla struttura, che dal serbatoio collegato all'utenza porta agli abbeveratoi e consente di distribuire l'acqua in tutti i settori;



- Impianto elettrico a norma di legge con cavidotti fuori traccia e lampade adeguate alle esigenze di illuminazione del locale. È presente anche il collegamento alle mangiatoie automatiche e diverse prese elettriche;
- Impianto di distribuzione mangimi collegato a dei silos esterni e che in automatico consente di servire tutti i settori.

Considerato che la struttura è di recente costruzione (la sua realizzazione si è conclusa nel 2016) lo stato di manutenzione può considerarsi buono.

Per quanto riguarda le conformità degli impianti è stata riscontrata, in allegato alla dichiarazione di agibilità di cui alla pratica SUAP 147-2016, la presenza delle Dichiarazioni di Conformità dell’Impianto alla Regola d’Arte sia dell’impianto di approvvigionamento idrico e sia dell’impianto elettrico e di illuminazione della struttura (Allegato 4).

L’immobile non risulta dotato di attestazione di prestazione energetica in quanto non ricade nella fattispecie degli immobili di cui tale documento è richiesto.

L’area di sedime del capannone è liberamente accessibile da strada pubblica sebbene l’accesso venga garantito, come scritto in precedenza, da altro terreno non oggetto della presente espropriazione ma sempre di proprietà (in parte) dello stesso esecutato.

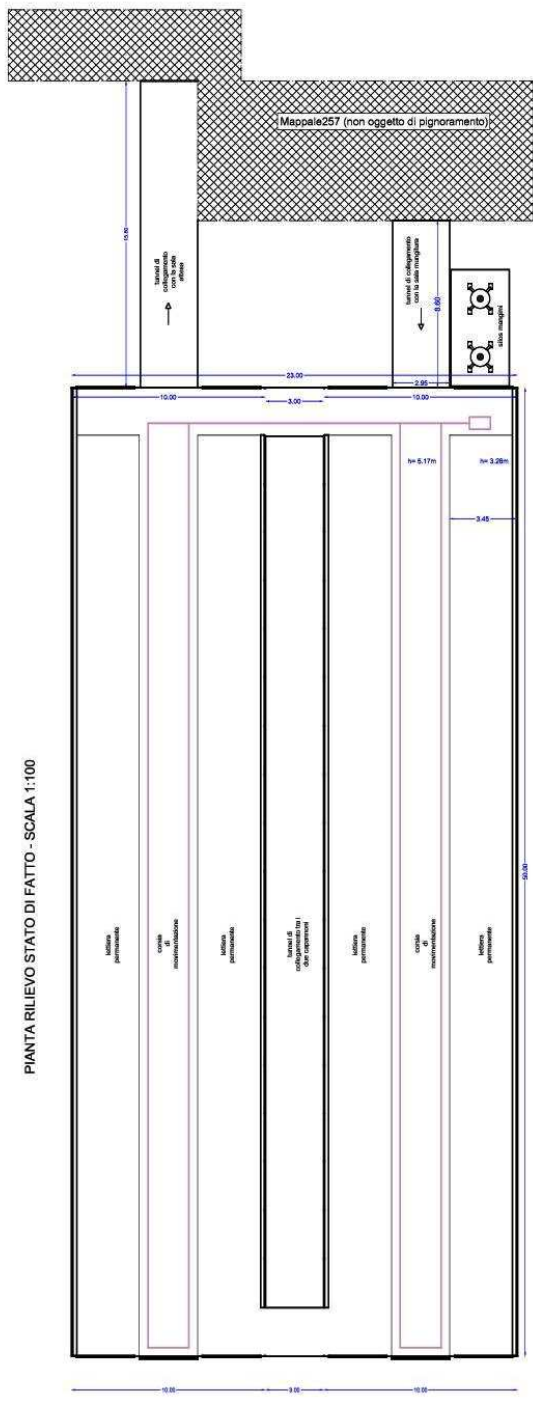
Fanno parte integrante del capannone aziendale anche numero 2 silos mangimi in acciaio la cui installazione è stata anch’essa autorizzata con la pratica edilizia di realizzazione del capannone (Foto 4) ed un impianto di distribuzione computerizzata dei mangimi nelle corsie di alimentazione.



Foto 4 – Silos mangimi

Il reale stato dei luoghi è stato rappresentato oltre che nella planimetria fuori scala facente parte della presente relazione (Immagine 4), anche in scala 1:100 in allegato alla presente relazione (Allegato 5).





PIANTA RILIEVO STATO DI FATTO - SCALA 1:100



SEZIONE - SCALA 1:100

Immagine 4 – Rilevo stato di fatto (immagine fuori scala)



Immobile 2: Terreno seminativo – Foglio 3 - Particella 272

Il fondo agricolo ha una superficie di 22 Ha 22 Are e 31 Ca; è classificato come Seminativo di classe 3.

Il terreno presenta una conformazione pressoché pianeggiante.

Al suo interno sono chiaramente individuabili zone con diversa tipologia di utilizzo anche se risulta predominante l'utilizzo dello stesso come pascolo.

Sui due lati dello stradello di accesso alla proprietà sono presenti un totale di circa 40 piante di ulivo in produzione.



Foto 5 - Stradello interno - ai lati si possono notare le piante di ulivo

Il proprietario ha inoltre dichiarato la presenza di circa 400 piante tra querce da sughero, attualmente non produttive, ed olivastri (Foto 6 – 7).



Foto 6 – Zona pascolo arborato – Vista 1





Foto 7 - Zona pascolo arborato – Vista 2

Sul confine è presente il *Nuraghe Cogotti* (Foto 8) mentre a poca distanza dal confine, ma esterno al mappale, è presente il *Nuraghe Montigu*, entrambi classificati come beni paesaggistici e tutelati dall'art. 49 delle NTA del PPR (LR 8/2004) (Immagine 5).



Immagine 5 – Foto aerea con indicazione della posizione dei Nuraghi





Foto 8 - Nuraghe Cogotti

Circa 2.7 ettari, suddivisi in due porzioni rispettivamente di circa 1,1 ettari e di circa 1,6 ettari sono destinate ad utilizzo seminativo (Immagine 6) e (Foto 9).

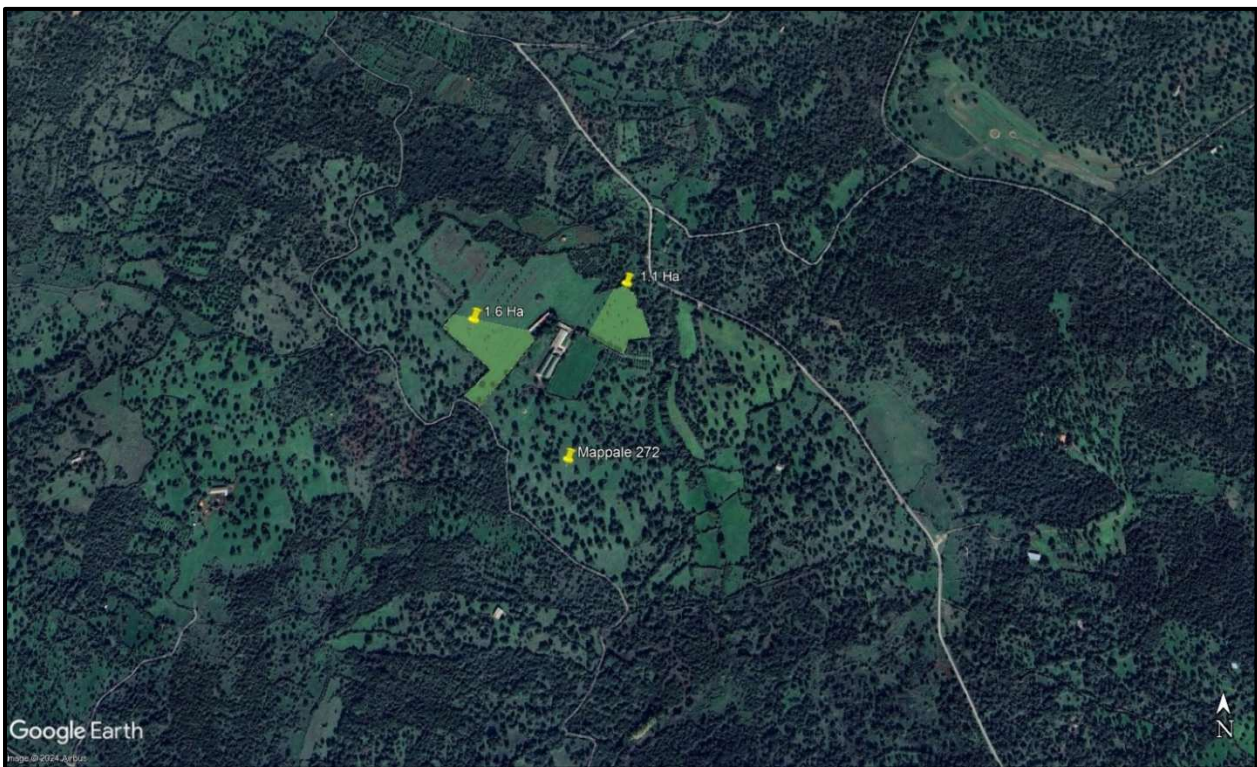


Immagine 6 – Porzioni del terreno seminative





Foto 9 - Porzione seminativa

Il confine est del terreno è segnato dal corso del Rio Bubolica, inserito nell'elenco dei beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera c) del D.Lgs 42/2004.

Questo fa sì che parte dello stesso ricada all'interno della fascia di rispetto di 150 metri (per i fiumi iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, così come).

La superficie ricompresa all'interno della suddetta fascia, misurata sulla mappa e riportata nell'Immagine 7, ha estensione pari a circa 6,80 Ha che vanno ad incidere per circa 1,00 Ha sulla porzione seminativa, per circa 5,80 Ha sul pascolo arborato includendo al suo interno anche l'intera porzione di superficie destinata ad oliveto.

Tale porzione risulta urbanisticamente ricompresa all'interno della zona Hf normata dagli articoli 46 e 47 del PUC.

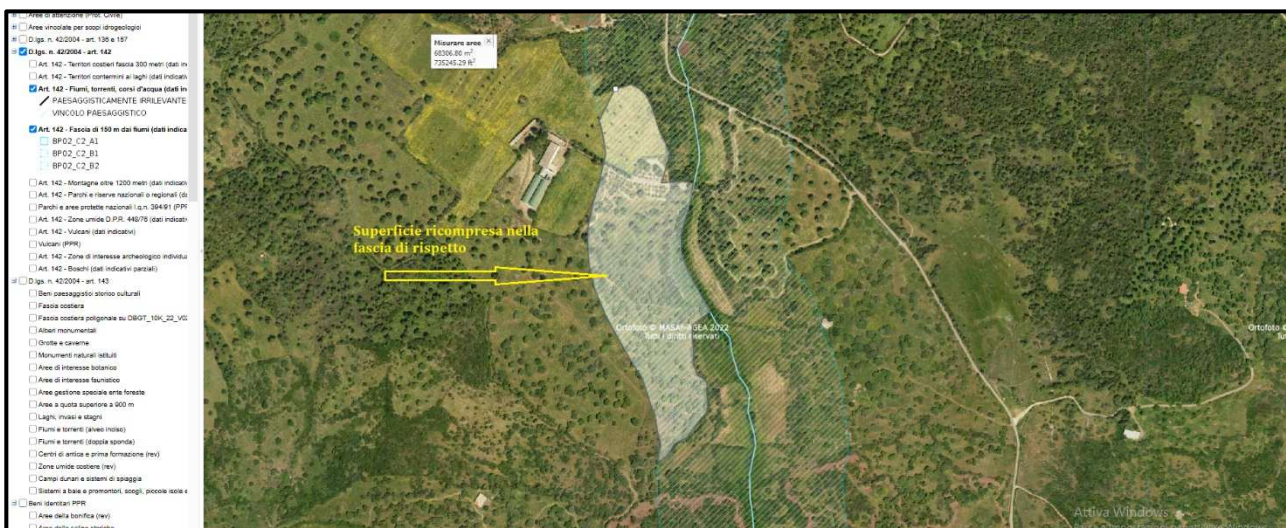


Immagine 7 – Fascia di rispetto fluviale



In definitiva la superficie totale del terreno potrà essere suddivisa in porzioni secondo lo schema seguente:

Superficie totale del terreno: 22 Ha 22 Are e 31 Ca

Di cui:

1. Superficie destinata a pascolo¹: 15 Ha 32 Are 31 Ca

Di cui:

- Esterni all'area vincolata Hif: 09 Ha 52 Are 31 Ca
- Interni all'area vincolata Hif: 05 Ha 80 Are 00 Ca

2. Superficie seminativa: 02 Ha 70 Are 00 Ca

Di cui:

- Esterni all'area vincolata Hif: 01 Ha 70 Are 00 Ca
- Interni all'area vincolata Hif: 01 Ha 00 Are 00 Ca

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

¹ Comprensiva della quota parte coltivata ad oliveto di cui si terrà comunque conto nella determinazione del valore



- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

Identificazione catastale dei beni pignorati

Di tutti gli immobili costituenti il lotto di vendita sono stati acquisiti i documenti catastali elencati di seguito e riportati nell'Allegato 2 alla presente relazione.

1) N.C.T. – Foglio 3 – Particella 272

Del suddetto immobile sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visura catastale storica: acquisita in data 09/05/2024 – identificativo n.: T302756/2024;
- Estratto di mappa catastale: acquisita in 09/05/2024 – identificativo n.: T301302/2024;

2) N.C.E.U. – Foglio 3 – Particella 271

Del suddetto immobile sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visura catastale storica: acquisita in data 09/05/2024 – identificativo n.: T292189/2024;
- Planimetria catastale: acquisita in data 09/05/2024 – identificativo n.: T305537;
- Estratto di mappa catastale: acquisita in 09/05/2024 – identificativo n.: T301302/2024;

Variazioni catastali intervenute nel tempo

1) N.C.T. – Foglio 3 – Particella 272

- Identificazione all'impianto meccanografico del 03.10.1985 al 09.03.2007

Comune di Paulilatino (G384) (OR) - Foglio 3 - Particella 134

Redditi: dominicale Euro 414,19 Lire 801.975 - agrario Euro 165,67 Lire 320.790



- Particella con qualità: PASC. CESP di classe 01 - Superficie: 320.790 mq – Partita 3867;
- Identificazione dal 09.03.2007 al 25.01.2011
Comune di Paulilatino (G384) (OR) - Foglio 3 - Particella 134
Redditi: dominicale Euro 497,02; agrario Euro 331,35
Particella con qualità: PASCOLO di classe 03 - Superficie: 320.790 mq;
Dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. OR0062613 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 31046.1/2007).
Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario;
 - Identificazione dal 25.01.2011 al 29.06.2016
Comune di Paulilatino (G384) (OR) - Foglio 3 - Particella 256
Redditi: dominicale Euro 489,97; agrario Euro 326,64
Particella con qualità: PASCOLO di classe 03 - Superficie: 316.236 mq;
Dati derivanti da: Tipo Mappale del 25/01/2011 Pratica n. OR0015388 in atti dal 25/01/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 15388.1/2011);
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: PAULILATINO (G384) (OR) Foglio 3 Particella 134 e Foglio 3 Particella 257;
 - Identificazione dal 29.06.2016 al 10.08.2017
Comune di Paulilatino (G384) (OR) - Foglio 3 - Particella 270
Redditi: dominicale Euro 487,91; agrario Euro 325,27
Particella con qualità: PASCOLO di classe 03 - Superficie: 314.906 mq;
Dati derivanti da: Tipo Mappale del 29/06/2016 Pratica n. OR0033640 in atti dal 29/06/2016 presentato il 29/06/2016 (n. 33640.1/2016);
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: PAULILATINO (G384) (OR) Foglio 3 Particella 271 e Foglio 3 Particella 256;
 - Identificazione dal 10.08.2017 al 28.11.2022
Comune di Paulilatino (G384) (OR) - Foglio 3 - Particella 272
Redditi: dominicale Euro 344,32; agrario Euro 229,55
Particella con qualità: PASCOLO di classe 03 - Superficie: 222.231 mq;
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 10/08/2017 Pratica n. OR0037244 in atti dal 10/08/2017 presentato il 09/08/2017 (n. 37244.1/2017);
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: PAULILATINO (G384) (OR) Foglio 3 Particella 273 e Foglio 3 Particella 270;
 - Identificazione dal 28.11.2022



Comune di Paulilatino (G384) (OR) - Foglio 3 - Particella 272

Redditi: dominicale Euro 286,93; agrario Euro 195,11

Particella con qualità: PASCOLO di classe 03 - Superficie: 222.231 mq;

Dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/05/2022 Pratica n. OR0034016 in atti dal 28/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 34016.1/2022);

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2022) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 12/05/2022 all'organismo pagatore argea con la domanda argea.adu.2022.0016090 (scheda validazione/fascicolo prot. n. argea.caa1651.2022.0000805);

2) N.C.T. – Foglio 3 – Particella 271

- Identificazione dal 29.06.2016 al 01.07.2016

Comune di Paulilatino (G384) (OR) - Foglio 3 - Particella 271

Categoria: F/6 – Consistenza: 0 mq;

Dati derivanti da: Costituzione del 29/06/2016 Pratica n. OR0033643 in atti dal 29/06/2016 associato a TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO OR0033640 DEL 29.06.2016 (n 33640.1/2016);

- Identificazione dal 01.07.2016 al 01.07.2017

Immobile attuale

Comune di Paulilatino (G384) (OR) - Foglio 3 - Particella 271

Rendita: € 1.734,00 – Categoria D/10

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 01/07/2016 Pratica n. OR0034223 in atti dal 01/07/2016 COSTITUZIONE (n. 286.1/2016);

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- Identificazione dal 01.07.2017

Immobile attuale

Comune di Paulilatino (G384) (OR) - Foglio 3 - Particella 271

Rendita: € 1.734,00 – Categoria D/10

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/07/2017 Pratica n. OR0031296 in atti dal 01/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2905.1/2017)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Corrispondenza formale tra dati pignoramento e nota di trascrizione

Per tutti gli immobili: Non si riscontrano difformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di



trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali)

Per tutti gli immobili: Non si riscontrano variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento

Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

Per tutti gli immobili: Non si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno)

Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento non si riscontrano difformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento

Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento non si riscontrano variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento

Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

La planimetria catastale, di cui all'Allegato 2 alla presente relazione, risulta conforme alla planimetria dello stato dei luoghi, sempre riportata all'Allegato XX della presente relazione.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO. L'ESPERTO STIMATORE DEVE PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE – PER CIASCUN LOTTO INDIVIDUATO E DESCRITTO IN RISPOSTA AI PRECEDENTI QUESITI – DEL SEGUENTE PROSPETTO SINTETICO

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.



L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

Descrizione del lotto di vendita

Titolo di proprietà: "*Piena Proprietà*" (di cui 8/9 in regime di separazione dei beni) di un'azienda agricola sita in agro del Comune di Paulilatin in Località Cogotti, costituita da un terreno e da un capannone per allevamento caprino, distinta in catasto al Foglio 3, Mappale 271 (capannone) del Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed al Foglio 3, Mappale 272 (terreno agricolo) del Nuovo Catasto Terreni.

L'azienda agricola risulta collocata nella striscia di territorio ricompresa tra la Strada Provinciale N. 65 che da Paulilatin porta a Santu Lussurgiu e la Strada Provinciale N.15 che da Santu Lussurgiu porta ad Abbasanta.

Il lotto risulta fisicamente delimitato ad est dalla presenza del "*Riu Bubolica*".

Parte dello terreno, per una superficie di estensione stimata pari a circa 6,90 Ha, ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, così come tutelati ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera c) del D.Lgs 42/2004. Tale porzione risulta urbanisticamente ricompresa all'interno della zona Hf normata dagli articoli 46 e 47 del PUC.

Sul confine del lotto è presente il *Nuraghe Cogotti* mentre a poca distanza dal confine, ma esterno al mappale, è presente il *Nuraghe Montigu*, entrambi classificati come beni paesaggistici e tutelati dall'art. 49 delle NTA del PPR (LR 8/2004).

Nel terreno sono chiaramente individuabili zone con diversa tipologia di coltura anche se risulta predominante il pascolo arborato; sui due lati dello stradello di accesso alla proprietà sono presenti un totale di circa 40 piante di olivo in produzione; sono inoltre presenti di circa 400 piante tra querce da sughero, attualmente non produttive, ed olivastri; circa 2.7 ettari, suddivisi in due porzioni rispettivamente di circa 1.1 ettari e di circa 1,6 ettari sono destinate all'utilizzo seminativo (erbai autunno-vernini).

Il fondo agricolo ha una superficie di Ha 22 Are 22 Ca 31, ed è classificato come Seminativo di classe 3.

Il terreno presenta una conformazione pressoché pianeggiante.

Il fabbricato aziendale è un capannone destinato all'allevamento caprino la cui struttura è formata da due moduli tra loro simmetrici, ognuno con lunghezza pari a 50 m e larghezza pari a 10 m più numero due tunnel di collegamento tra i moduli ciascuno di larghezza pari a 3.00 m e lunghezza pari a 2.50 m.

Tra i due moduli è presente una corte scoperta di superficie pari a 135.00 mq; è presente anche una seconda corte, nello spazio ricompreso tra i tunnel di collegamento con le sale di attesa e di mungitura, avente superficie pari a 86.00 mq.

La struttura è collegata ad una sala d'attesa e ad una sala mungitura (facenti parte di un altro fabbricato) tramite dei tunnel realizzati con gli stessi materiali e con la stessa tipologia costruttiva del capannone principale.

Il fabbricato ha struttura portante in acciaio zincato con tamponature e copertura realizzate in pannelli colorati in plastica rigida ondulata; gli accessi principali sono costituiti da una serie di portoni scorrevoli con intelaiatura in acciaio e tamponatura in plastica rigida ondulata.



Il capannone è provvisto di impianto di approvvigionamento idrico, impianto elettrico ed impianto di illuminazione.

Dell'impianto aziendale fanno parte anche numero 2 silos mangimi in acciaio collegati ad un impianto di distribuzione computerizzata nelle corsie di alimentazione.

È provvisti di certificato di agibilità e sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto a regola d'arte sia dell'impianto di approvvigionamento idrico e sia dell'impianto elettrico e di illuminazione della struttura.

Si presenta con uno stato di conservazione buono.

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati

1) N.C.T. – Foglio 3 – Particella 272

- Dall'impianto meccanografico del 03.10.1985 al 24.10.2008 (dati identificativi Foglio 3, Particella 134):

Intestati: [REDACTED]



[REDACTED]

- Dal 24.10.2008 al 25.01.2011 (dati identificativi Foglio 3, Particella 134):

Intestati:

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

Sede ORISTANO (OR). Registrazione Volume 1049 n. 8 registrato in data 12/10/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 5656.1/2009 - Pratica n. OR0213228 in atti dal 12/11/2009.

- Dal 25.01.2011 al 29.06.2016 (dati identificativi Foglio 3, Particella 256):

Intestati:

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

DERIVANTE DA: TABELLA DI VARIAZIONE del 25/01/2011 - PER NUOVA COSTRUZIONE n. 15388.1/2011 - Pratica n. OR0015388 in atti dal 25/01/2011;

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PAULILATINO (G384) (OR) Foglio 3 Particella 134

- Dal 29.06.2016 al 10.08.2017 (dati identificativi Foglio 3, Particella 270):

Intestati:

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



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

DERIVANTE DA: TABELLA DI VARIAZIONE del 29/06/2016 – Presentato il 29/06/2016 n. 33640.1/2016 – Pratica n. OR0033640 in atti dal 29/06/2016;

- Dal 10.08.2017 al 06.09.2017 (dati identificativi Foglio 3, Particella 272):

Intestati:

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

DERIVANTE DA: FRAZIONAMENTO del 10/08/2017 Pratica n. OR0037244 in atti dal 10/08/2017 presentato il 09/08/2017 (n. 37244.1/2017);

- Dal 06.09.2017 (dati identificativi Foglio 3, Particella 272):

Intestati:

[REDACTED]
[REDACTED]

DERIVANTE DA: Atto del 06/09/2017 Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Sede MACOMER (NU) Repertorio n. 11943 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3893.1/2017 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 12/09/2017.

2) N.C.T. – Foglio 3 – Particella 271

- Dall'impianto meccanografico del 03.10.1985 al 24.10.2008 (dati indenticativi Foglio 3, Particella 134):

Intestati: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000;

- Dal 24.10.2008 al 25.01.2011 (dati identificativi Foglio 3, Particella 134):

Intestati:

[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

DERIVANTE DA:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) di [REDACTED] - UU
Sede ORISTANO (OR). Registrazione Volume 1049 n. 8 registrato in data 12/10/2009 - DENUNCIA
DI SUCCESSIONE Voltura n. 5656.1/2009 - Pratica n. OR0213228 in atti dal 12/11/2009.

- Dal 25.01.2011 al 29.06.2016 (dati identificativi Foglio 3, Particella 256):

Intestati:

[REDACTED]

DERIVANTE DA: TABELLA DI VARIAZIONE del 25/01/2011 - PER NUOVA COSTRUZIONE n.
15388.1/2011 - Pratica n. OR0015388 in atti dal 25/01/2011;

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
PAULILATINO (G384) (OR) Foglio 3 Particella 134

- Dal 29.06.2016 al 06.09.2017 (dati identificativi Foglio 3, Particella 271):

Intestati:

[REDACTED]

DERIVANTE DA: COSTITUZIONE del 29/06/2016 Pratica n. OR0033643 in atti dal 29/06/2016,



ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO OR0033640 DEL 29/06/2016 (n. 33640.1/2016);

- Dal 06.09.2017 (dati identificativi Foglio 3, Particella 271):

Intestati:

[REDACTED]
[REDACTED]

DERIVANTE DA: Atto del 06/09/2017 Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Sede MACOMER (NU)
Repertorio n. 11943 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3893.1/2017
Reparto PI di ORISTANO in atti dal 12/09/2017.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ; concessione edilizia n.; eventuali varianti; permesso di costruire n. ; DIA n. ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione:

- i. schede planimetriche catastali;
- ii. aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private;
- iii. informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato);
- iv. elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata;
- v. contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967. Al riguardo, si precisa che:



- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio;
- con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);
- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:
 - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando,



anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall’art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest’ultimo riguardo, l’esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell’immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l’immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985; ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994; iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l’esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l’aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l’esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi, sempre che non siano stati emanati ordini di demolizione rimasti ineseguiti su cui riferire senza indugio.

Ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, l’esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell’immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l’eliminazione dello stesso.

Infine, l’esperto deve verificare l’esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l’esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell’esecuzione per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 213 c.p.c.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il capannone aziendale (foglio 3 Particella 271), è stato realizzato nel 2015-2016, a seguito di Pratica SUAP N. 108 – protocollo n. 1381 del 11/03/2015 (Allegato 4).



Il confronto fra lo stato di progetto e il rilievo effettuato ha evidenziato alcune piccole difformità dimensionali comunque rientranti nei limiti di tolleranza del 2% così come previsti dal DPR 380/2001.

Segnala inoltre una piccola discordanza tra la posizione dei silos mangimi come indicata nelle tavole di progetto e quella reale (nella planimetria catastale risulta riportata la posizione corretta).

- la posizione dei silos per i mangimi non corrisponde a quella prevista in progetto (Immagine 8).

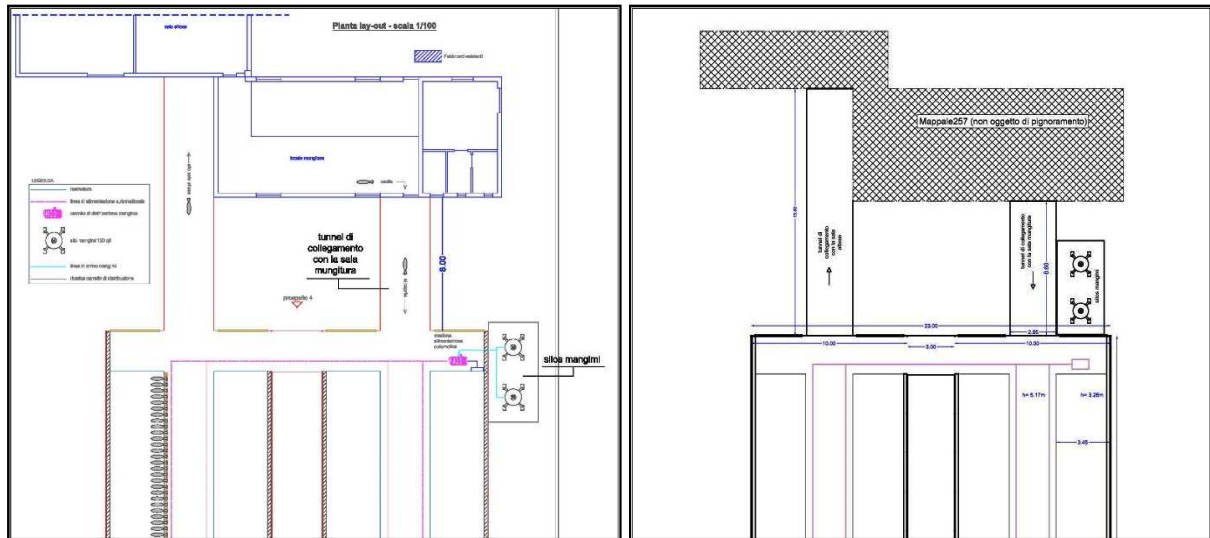


Immagine 8 – Posizione silos in progetto e posizione effettiva

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;



in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Gli immobili pignorati sono attualmente occupati dal debitore esecutato.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.



In particolare, l'esperto indicherà: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.). Laddove non si sia provveduto in corso di procedura, l'esperto evidenzierà altresì che i costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

Premessa

In data 21.06.2024 veniva inviata a mezzo pec alla cancelleria del tribunale la "Richiesta di certificato di pendenza" sugli immobili oggetto di pignoramento (Allegato 3).

Non avendo ricevuto risposta in merito il sottoscritto ha provveduto ad eseguire direttamente le proprie verifiche.

Vincoli ed oneri giuridici - Per tutti gli immobili del lotto di vendita

		SI	NO
1	Pendenza di altre procedure esecutive	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati *	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:		
5.1	Domande giudiziali	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.2	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.3	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.4	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.5	Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



6		Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura		
	6.1	Iscrizioni ipotecarie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	6.2	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** (Allegato 4) richiesto per il mappale 272:

1. Carta dei vincoli Paulilatino:

- 150 m, Fiume (fascia di rispetto 150m) - LR 28/98, parte;
- Vm, Monumenti archeologici - LR 28/98, piccola parte.

2. Aree Tutelate Regione Sardegna:

- 150 m dai Fiumi, D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini (Articoli: 142) parte;
- Fasce art.30 ter delle NA del PAI;
- HS2, Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 2 - Profondità L = 25 metri (Articoli: Art. 30ter) piccola parte;
- Mappa del pericolo idraulico Regione Sardegna (PAI_PGPA_PSFF) - Rev. 2023;
- Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi), con PSFF, scenari PGPA e studi comunali;
- Hi1, Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) (Articoli: 23, 30) pari piccola parte.

3. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

- Boschi, Boschi (Articoli: Art. 22, Art. 23, Art. 24) piccolissima parte;
- BPBUR_8686, Bene Paesaggistico - Denominazione: Nuraghe Cogotti - Tipologia: Nuraghe - Comune: Paulilatino (Articoli: Art. 47, Art. 8) piccolissima parte;
- Colture erbacee specializzate, Colture erbacee specializzate (Articoli: Art. 28, Art. 29, Art. 30) parte;
- Sugherete, castagneti da frutto, Sugherete, castagneti da frutto (Articoli: Art. 25, Art. 26, Art. 27) gran parte.

Dall'**Attestazione dei vincoli**” prodotta dalla Direzione Generale del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale (Allegato 4):

- Sul confine ovest dell'area, a distanza di meno di 100 m, sono presenti i Nuraghi Bubolica, Montigu e Cogotti individuati quali beni paesaggistici e tutelati dall'art. 49 delle NTA del PPR (LR 8/2004);
- è assoggettata in parte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (fascia di rispetto di 150 m dal rio Bubolica) e in parte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (per due aree boscate, peraltro rientranti nella medesima fascia dei 150 m dal rio Bubolica).



Iscrizioni ipotecarie (Allegato 3)

1. IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 06.09.2017 – REP. 11944/8930

PUBBLICO UFFICIALE: FANCELLO GIANNI NOTAIO

ISCRIZIONE: Numero 5121 di Registro Generale – Numero 510 di Registro Particolare

DATA ISCRIZIONE: 12/09/2017

SOGGETTI A FAVORE:

[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO:

[REDACTED]

UNITA' NEGOZIALE:

Comune di Paulilatino:

		Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
1	NCT	3	272	Seminativo C. 3	22	22	31	€ 286,93	€ 195,11

		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Rendita
2	NCEU	3	271		LOCALITA' COGOTTI n. SNC Piano T – PAULILATINO	D/10	€ 1.734,00

2. IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO del 30.03.2023 – REP. 965/2023

PUBBLICO UFFICIALE: TRIBUNALE DI PADOVA

ISCRIZIONE: Numero 4872 di Registro Generale – Numero 399 di Registro Particolare

DATA ISCRIZIONE: 31/07/2023

SOGGETTI A FAVORE:

[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO:

[REDACTED]

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.



I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 4) si evince che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

L'immobile non ricade nella fattispecie in cui sono previste o prevedibili spese fisse, di gestione e manutenzione, o in generale altre spese condominiali.

Non sono stati rilevati altri procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO N. 12: PROCEDERE CON LA STIMA DEI BENI

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di



capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare_____ con sede in_____);

precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.). L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, **l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della



garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Stima del terreno – Foglio 3, Mappale 272

La procedura più corretta per determinare il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima è quella cosiddetta per “comparazione diretta”.

Il metodo consiste nella comparazione del terreno oggetto di stima, del quale si conosce la superficie, col prezzo noto relativo ad altre aree di analoghe caratteristiche già oggetto di recente compravendita.

C'è da dire che reperire atti di compravendita, soprattutto recenti, nella stessa area di interesse è stato molto complicato a causa della scarsità di rapporti di questo tipo.

Per avere un valore medio attendibile sarebbe servita una numerosità di atti di acquisto precedenti tali da garantire una corretta indicazione sul prezzo unitario di stima del bene (€/ha).

Sono stati recuperati due atti di compravendita che hanno interessato il primo un terreno di superficie pari 06 Ha 18 Are 80 Ca, sito nell'agro del Comune di Paulilatino in “Località Matzipari”, distante in linea d'aria circa 9.00 km in linea d'aria dal nostro e venduto con atto di compravendita trascritto ad Oristano il 15.10.2021 (numero 6338 di Registro Generale e numero 4988 di Registro Particolare) ad un prezzo unitario pari a 2.424,00 €/Ha; il secondo atto di compravendita ha invece interessato un terreno di superficie pari a 12 Ha 07 Are 50 Ca, sito nell'agro del Comune di Santu Lussurgiu, distante in linea d'aria circa 7 Km in linea d'aria e venduto con atto di compravendita trascritto ad Oristano il 22.10.2024 (numero 6398 di Registro Generale e numero 5352 di Registro Particolare) ad un prezzo unitario pari a 6.211,00 €/Ha (Immagine 9).



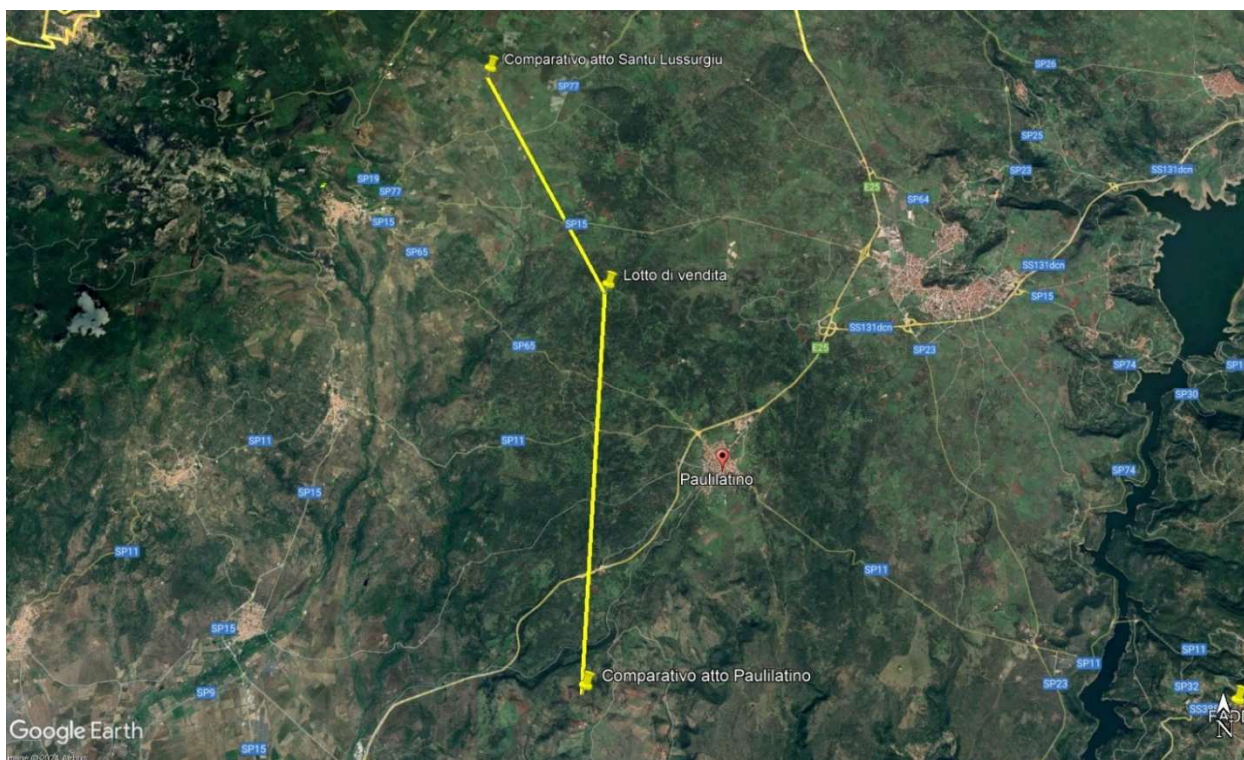


Immagine 9 – Distanza dai terreni oggetto di comparazione

Ricapitolando:

		Comune	Coltura praticata	Superficie totale	Prezzo unitario di vendita
1	Primo atto comparativo	Paulilatino	Pascolo arborato	06 Ha 18 Are 80 Ca	2.424,00 €/Ha
2	Secondo atto comparativo	Santu Lussurgiu	Seminativo	12 Ha 07 Are 50 Ca	6.211,00 €/Ha

Tabella 2 – Schema riassuntivo atti di comparazione

È evidente come esistano differenze sostanziali tra il terreno oggetto di stima ed i terreni utilizzati come parametri di paragone.

Prima tra tutte è l'estensione di superficie che, come si potrà notare, è sensibilmente inferiore per entrambi al nostro caso specifico. Si hanno circa 6 ettari nel primo atto di compravendita e circa 12 ettari nel secondo atto di compravendita conto in nostri quasi 23 ettari.

Altro aspetto importante è l'accessibilità al fondo, sicuramente più agevole nel nostro terreno rispetto sia al comparativo nell'agro di Paulilatino e sia al comparativo nell'agro di Santu Lussurgiu.

Infine si riscontrano differenze anche nel tipo di coltura prevalente.

Il terreno venduto in agro di Paulilatino è sempre assimilabile ad un pascolo arborato, come la maggior parte della superficie del nostro, mentre il terreno in agro di Santu Lussurgiu è interamente destinato a seminativo, come i circa 2,7 ettari del nostro.

Come si vede la differenza tra il prezzo unitario di vendita dei due "terreni" di riferimento è importante anche e soprattutto per le differenti caratteristiche colturali.



Ulteriori parametri di riferimento utili per la determinazione del valore di mercato potranno sicuramente essere i valori riportati nelle tabelle relative dei Valori Agricoli Medi (VAM) per il tipo di coltura praticata nella zona agraria di riferimento².

La visura catastale riporta per il terreno oggetto di pignoramento la qualità “seminativo di classe 3” anche se la coltura effettivamente, come più volte evidenziato, è diversificata tra pascolo arborato (predominante), seminativo (circa 2.70 Ha) ed oliveto (con circa 40 piante in produzione).

Il Comune di Paulilatino è ricompreso all'interno della zona agraria n° 4 in cui il valore agricolo medio del pascolo arborato è indicato pari a 4.042,00 €/Ha.

Il Comune di Santu Lussurgiu è ricompreso all'interno della zona agraria n° 1 in cui il valore agricolo medio del terreno seminativo è indicato pari a 4.389,00 €/Ha (nella regione agraria n° 4 a cui appartiene Paulilatino il VAM della stessa coltura è invece riportato pari a 6.447,00 €/mq).

Dalla lettura la precedente Tabella 2 è evidente come prezzo medio unitario desunto dal primo atto di comparazione (pascolo arborato) si discosti in maniera importante dal VAM nella zona agraria di Paulilatino mentre il prezzo medio unitario desunto dal secondo atto di comparazione (seminativo) si discosta in maniera importante dal VAM della zona agraria di Santu Lussurgiu risultando invece prossimo al VAM della zona agraria di Paulilatino.

Nel fissare il prezzo unitario di vendita si terrà conto anche del fatto che le porzioni seminatrici del terreno oggetto di stima risultano “precluse” da una possibile vendita separata (si è stabilito infatti che il compendio poteva essere messo in vendita in un unico lotto) ed inoltre la porzione seminativa è distribuita in due aree tra loro non direttamente collegate.

Il prezzo unitario attribuito alla porzione seminativa sarà sensibilmente inferiore sia al VAM della zona agraria di Paulilatino e sia al prezzo unitario di vendita del secondo atto di comparazione della Tabella 2; sarà però superiore al valore VAM riportato per quel tipo di coltura nella zona agraria a cui appartiene Santu Lussurgiu.

Fatte queste considerazioni si ritiene congruo il seguente prezzo unitario di vendita per la porzione seminativa:

$$V_{\text{usem}} = 6.000,00 \text{ €/Ha (0,6000 €/mq)}$$

Per la porzione destinata a pascolo arborato, viste le caratteristiche intrinseche del terreno oggetto di stima, sicuramente più appetibili per accessibilità, conformazione piano altimetrica ed estensione di superficie nonché per il fatto che lo stesso venga venduto in un unico lotto assieme al capannone aziendale, si fisserà un

² I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).



valore di mercato dato dalla media tra i 2.424,00 €/ha tra primo atto di comparazione della Tabella 2 ed i 4.042,00 €/Ha della tabella VAM per la zona agraria. Si avrà quindi:

$$V_{upa} = [(2,424,00 + 4.042,00)/2] \text{ €/Ha} = 3.233,00 \text{ €/Ha} (0,3233 \text{ €/mq})$$

Si dovrà tener conto, visti i vincoli imposti dall'esistenza su una parte di entrambe le porzioni, della riduzione del valore unitario di ciascuna di esse.

Visto l'utilizzo attuale del terreno, anche delle porzioni vincolate, e viste le attività consentite al loro interno (così come riportate anche nell'allegato al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Paulilatino) che non pregiudicano, se non in minima parte, quelle che sono le comuni attività aziendali, si ritiene congruo procedere con un deprezzamento delle zone vincolate pari al 30% sui valori unitari precedentemente fissati.

Si avrà pertanto:

Superficie totale del terreno: 22 Ha 22 Are e 31 Ca = 222.231 mq

Di cui:

1. Superficie destinata a pascolo: 15 Ha 32 Are 31 Ca = 153.231 mq

Di cui:

- Esterni all'area vincolata Hif: 09 Ha 52 Are 31 Ca = 95.231 mq * 0,3233 €/mq = € 30.788,18
- Interni all'area vincolata Hif: 05 Ha 80 Are 00 Ca = 58.000 mq * (0,3233*0.70) €/mq = € 13.125,98

2. Superficie seminativa: 02 Ha 70 Are 00 Ca = 27.000 mq

Di cui:

- Esterni all'area vincolata Hif: 01 Ha 70 Are 00 Ca = 17.000 mq * 0,6000 €/mq = € 10.200,
- Interni all'area vincolata Hif: 01 Ha 00 Are 00 Ca = 10.000 mq * (0,6000*0.70) €/mq = € 4.200,00

Il valore del terreno così determinato sarà quindi pari a:

$$V_t = € (30.788,18 + 13.125,98 + 10.200,00 + 4.200,00) = € 58.314,16$$

Incremento di valore determinato dall'oliveto (Vo)

Il valore così ottenuto andrà incrementato per la presenza delle circa 40 piante di olivo in produzione.

Considerato che i normali rapporti di compravendita dei terreni destinati ad oliveto (per impianti relativamente di piccole dimensioni) vengono fatti utilizzando come valore di riferimento quello di ciascuna pianta in produzione che per la zona in oggetto, come del resto avviene nei comuni limitrofi, si attesta nell'ordine di circa 200€/pianta si avrà un incremento del valore pari a:

$$V_o = 40 \text{ piante} * 200,00 \text{ €/pianta} = 8.000,00 \text{ Euro.}$$

Valore finale del terreno (Vf_{terr})

$$V_{f_{terr}} = V_t + V_o = € (58.314,16 + 8.000,00) = 66.314,16 \text{ Euro} (2.984,02 \text{ €/Ha} - 0,298 \text{ €/mq})$$



Stima del fabbricato aziendale – Foglio 3, Particella 271

Non è stato possibile recuperare precedenti rapporti di compravendita per immobili della stessa tipologia e non è stato neanche possibile reperire offerte nei siti specializzati.

La stima sul più probabile valore di mercato degli immobili verrà effettuata col cosiddetto **Metodo del Costo (Cost Approach)**.

Ricordiamo che il Metodo del Costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che *“un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente”*.

In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

L'impiego del Metodo del Costo è suggerito in questo caso, da fatto che si sta andando a stimare un insieme di immobili, appartenenti ad un unico “complesso”, situati in agro, ossia in una zona che negli ultimi anni ha visto quasi azzerata la presenza di mercato.

Non è quindi possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach).

La stima del costo di costruzione a nuovo, per ciascuna delle destinazioni dei singoli fabbricati, viene fissata innanzitutto basandosi sulla maturata esperienza professionale del sottoscritto oltre che sui prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

Il più probabile valore di mercato sarà quindi ottenuto, per ciascun fabbricato, dal **Costo di Costruzione Unitario** (per la specifica tipologia di costruzione e/o utilizzazione) moltiplicato per la **Superficie Commerciale** del fabbricato. Il valore così ottenuto sarà opportunamente deprezzato in base ai **Coefficienti di Deprezzamento** riguardanti strutture, impianti e finiture ricavati in funzione dell'età del fabbricato e dalla vita utile prevista.

La Superficie Commerciale viene calcolata in base a quanto disposto nella Norma UNI 10750 e si intende la



somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento.

La superficie commerciale coinciderà con la superficie lorda del fabbricato data dalla somma tra la superficie lorda coperta e quella dell'area scoperta ragguagliata nella misura del 10% di quella totale.

Si ha:

Superficie lorda capannone (S_L):

$$\text{Superficie coperta: } [2*(50.00*10.00) + 2*(2.50*3.00) + (15.80*3.00)+(8.60*3.00)] \text{ mq} = 1088.20 \text{ mq}$$

Superficie scoperta ragguagliata:

$$\text{Corte: } [(45.00*3.00) + (10.00*8.60)] \text{ mq} * 10\% = 22.10 \text{ mq}$$

$$\text{Area di sedime silos: } (3.00*6.00) \text{ mq} * 10\% = 1.80 \text{ mq}$$

$$\text{Totale: } 1112.10 \text{ mq}$$

Il Costo di Costruzione Unitario (C.C.U.) per strutture della stessa tipologia realizzate con struttura metallica in profilati di acciaio elettrosaldati zincati, copertura e pareti in plastica rigida, massetto interno in calcestruzzo armato, completa di impianti idrico, elettrico e di illuminazione e completa di recinzione paddock in ferro zincato, silos mangimi è stato stimato pari a 140,00 €/mq oneri vari compresi.

Considerata la superficie lorda come calcolata in precedenza si potrà determinare il **Costo di Costruzione Totale (C.C.T.)** a nuovo:

$$\text{C.C.T.} = \text{C.C.U.} * S_L = 130,00 \text{ €/mq} * 1112.10 \text{ mq} = \text{€ 144.573,00}$$

Nella tabella seguente verrà calcolati il **Coefficienti di Deprezzamento (CD)**, il **Costo di Costruzione Deprezzato per ciascuna macrocomponente del fabbricato (CCDm)** e quindi il **Costo di Costruzione Deprezzato totale (CCDtot)**.

Le macrocomponenti considerate sono in genere, per un fabbricato, le strutture, gli impianti e le finiture.

Nel caso specifico, considerata la tipologia di fabbricato, le macro componenti considerate saranno strutture ed impianti (vista la pressoché nulla incidenza sul costo delle "finiture").

Si calcolerà il Costi di Costruzione di ciascuna macrocomponente (C.C.M.).

Il calcolo andrà fatto nota l'**età (t) del fabbricato** (desumibile nel caso specifico dalle pratiche edilizie per la realizzazione e per l'agibilità) e nota la **vita utile (n)** di ciascuna macrocomponente).

Nel caso specifico verranno prese in considerazione le macrocomponenti "strutture" ed "impianti" secondo la loro incidenza percentuale sul Costo di Costruzione Totale (C.C.T.).

C.C.T. (€)	Macrocomp.	Incid. %	C.C.M. (€)	Età (anni)	(n)	CD	Valore CD	CCDm (€)
144.573,00	Strutture	80	115.658,40	8	75	1-t/n	0.89	103.321,50
	Impianti	20	28.914,60		35		0.77	22.305,55

Il Costo di Costruzione Deprezzato totale (CCDtot) sarà pari a:

$$\text{CCDtot} = \text{€ } (103.321,50 + 22.305,55) = \text{€ 125.627,05}$$



Per conoscere l'effettivo valore dell'immobile dovremmo aggiungere a quest'ultimo il **Valore del Suolo (Vs)**.

Quest'ultimo è stato in precedenza calcolato pari a 0,298 €/mq.

La superficie totale occupata dal fabbricato e dalle pertinenze (area silos + cortile) è pari a:

Superficie coperta: 1088.20 mq;

Superficie scoperta:

Corte: [(45.00*3.00) + (10.00*8.60)] mq = 221.00 mq

Area di sedime silos: (3.00*6.00)mq = 18.00 mq

Totale: 1327.20 mq

Il valore del suolo, ancora utilizzabile, sarebbe quindi pari a:

$V_s = 1327.20 \text{ mq} * 0,298 \text{ €/mq} = \text{€ } 395.51$.

Nel nostro caso si tratta di un terreno ormai compromesso per l'utilizzo agricolo in quanto utilizzato come area di sedime del fabbricato esistente.

Dimezzando il valore avremmo un costo pari a € 197,75 e sommandolo al **valore del fabbricato (V_{fabbr})** come ottenuto in precedenza si avrà:

$$V_{\text{fabbr}} = \text{CCD}_{\text{tot}} + V_s = \text{€ } (125.627,05 + 197,75) = \text{€ } 125.824,80$$

Valore finale del lotto di vendita

Il valore del lotto di vendita sarà dato dalla somma tra il valore finale del terreno (**V_{f_{terr}}**) ed il valore finale del fabbricato (**V_{f_{abbr}}**):

$$V_L = (V_{f_{\text{terr}}}) + (V_{f_{\text{abbr}}}) = \text{€ } (66.314,16 + 125.824,80) = \text{€ } 192.138,96$$

Prezzo base d'asta del cespite a norma dell'art. 568 c.p.c.

Applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% si avrà:

$$V_{\text{ba}} = \text{€ } 192.138,96 * 0.90 = \text{€ } 184.782,74 = \text{€ } 172.925,06 \rightarrow \text{€ } 173.000,00$$

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

Il pignoramento non riguarda quote indivise.



ALLEGATI ALLA CTU

Allegato 1 - Verbale di sopralluogo avvio operazioni peritali

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Trascrizioni - Iscrizioni - Atto di provenienza - Richiesta certificato di pendenza

Allegato 4 - Pratiche edilizie – Pratica agibilità – CDU – Vincolistica

Allegato 5 - Rilievo stato di fatto

Allegato 6 - Documentazione fotografica

Allegato 7 – Ricevuta prova avvenuta consegna alle parti

Oristano

Novembre 2024

IL CTU

Ing. Francesco Fais



Sommario

1 - PREMESSA	1
2 – RISPOSTE AI QUESITI.....	2
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	2
Parte 1 – Immobili e diritti reali pignorati	4
Parte 3 – Esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento	5
Parte 4 - Formazione dei lotti di vendita	6
Parte 5 - Confini degli immobili costituenti il lotto di vendita	7
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	8
Descrizione generale del lotto di vendita	9
Descrizione degli immobili che formano il lotto di vendita	11
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	19
Identificazione catastale dei beni pignorati.....	20
Variazioni catastali intervenute nel tempo.....	20
Corrispondenza formale tra dati pignoramento e nota di trascrizione	22
Variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali)	23
Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.....	23
Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno)	23
Variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento	23
Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.....	23
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO. L’ESPERTO STIMATORE DEVE PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE – PER CIASCUN LOTTO INDIVIDUATO E DESCRITTO IN RISPOSTA AI PRECEDENTI QUESITI – DEL SEGUENTE PROSPETTO SINTETICO.....	23
Descrizione del lotto di vendita	24
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	25
Ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati.....	25
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	29
Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico	31
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE.....	32
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	33
Premessa	34
Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.....	35



Iscrizioni ipotecarie (Allegato 3)	36
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	36
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	37
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	37
QUESITO N. 12: PROCEDERE CON LA STIMA DEI BENI	37
Stima del terreno – Foglio 3, Mappale 272	39
Incremento di valore determinato dall'oliveto (Vo)	42
Valore finale del terreno (Vf_{terr})	42
Stima del fabbricato aziendale – Foglio 3, Particella 271	43
Valore finale del lotto di vendita	45
Prezzo base d'asta del cespite a norma dell'art. 568 c.p.c.	45
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	45
ALLEGATI ALLA CTU	46

