

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

CONTRO

[REDACTED]

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa SILVIA COCCO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing. FIAMMETTA SAU

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3. CHECKLIST ESECUZIONI IMMOBILIARI SISTEMA CONSERVATORIA	7
4. RISPOSTE AI QUESITI	8
QUESITO N° 1	8
QUESITO N° 2	11
QUESITO N° 3	15
QUESITO N° 4	16
QUESITO N° 5	17
QUESITO N° 6	20
QUESITO N° 7	21
QUESITO N° 8	21
QUESITO N° 9	22
QUESITO N° 10	22
QUESITO N° 11	23
QUESITO N° 12	23
QUESITO N° 13	29
5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO	30



1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Fiammetta Sau, nata a Cagliari il 20/11/1973, con studio professionale in Cagliari nella via Giovanni Antonio Piccioni n° 150, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 6603 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari al n° 3847, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per il **procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. 124/2023**, dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco. Prestato il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione, ha affidato alla sottoscritta l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *provveda – prima di tutto – ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

- 5) *proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*
- 7) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest' ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 9) *accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nei giorni successivi alla nomina di Consulente Tecnico.

In una prima fase è stato svolto uno studio approfondito del fascicolo d'ufficio, acquisendo i documenti ritenuti indispensabili per la stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica, tra i quali il Certificato Ipotecario (allegato B.1) e l'Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato B.2).

Successivamente è stata indagata la situazione censuaria delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento immobiliare, richiedendo all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, in data 06/09/2024, alcuni documenti indispensabili per la corretta identificazione dei beni (allegati B.3/B.20).

In data 06/09/2024 è stata inoltrata la richiesta del certificato di destinazione urbanistica al Responsabile dell'Area Tecnica – Servizio di Pianificazione urbanistica ed Edilizia del Comune di Serramanna (SU) (allegato A.1), protocollata in data 10/09/2024 ai Prot. n° 18520/2024 e Prot. n° 18521/2024. In data 26/09/2024 è stata acquisita la documentazione richiesta (allegato B.21).

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023



In data 15/09/2024 è stata presentata apposita richiesta (allegato A.2), indirizzata al Dirigente dell'Ufficio del Registro degli atti privati – Direzione Provinciale di Cagliari, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e/o di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento. Tale richiesta è stata protocollata in data 16/09/2024 al Prot. N° 404467 ed è stata data risposta a tale richiesta in data 20/09/2024 (allegato B.22).

In data 12/09/2024, alle ore 10:00 (allegato C.1) la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo di rito, verbalizzando quanto emerso dalle operazioni peritali. In tale occasione è stato eseguito un accurato rilievo fotografico e planimetrico degli immobili oggetto di pignoramento (allegati C e D).

In data 13/10/2024 è stata estratta dal Registro Imprese la visura storica [REDACTED] (allegato B.23).

In seguito al sopralluogo effettuato e sulla base della documentazione reperita e delle successive indagini di mercato effettuate, la sottoscritta C.T.U. ha potuto redigere la presente Relazione di Consulenza Tecnica, che si articola nelle puntuali risposte ai quesiti formulati all'atto della nomina.



3. CHECK LIST ESECUZIONI IMMOBILIARI SISTEMA CONSERVATORIA

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	262.122,71	
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	15404	11351	di data 09/05/2023
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		14/04/2023
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		31/03/2023
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		11/05/2023
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		1 si
	nota di trascrizione		1 si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.	attestazione conformità della documentazione da		
	5 parte del legale		si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497/567 c.p.c.)	17/05/2023
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati		16
Depositato certificato notarile (Se sì - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)	si		
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	Immobili identificati al CT del comune di Serramanna (SU)		
	F. 7 e Mapp. 47, 48, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 172 e 201		
	F. 17 e Mapp. 38, 39, 41, 42, 179 e 186		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome	(si/no)	
Notifica ex art. 599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
Annotazione altri pignoramenti	Nome		

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

a) Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la documentazione presente all'interno del fascicolo d'ufficio depositato agli atti, reperendo il **Certificato ipotecario** delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (allegato B.1) e l'**Atto di Pignoramento Immobiliare** (allegato B.2).

Nello specifico, nell'Atto di **Pignoramento Immobiliare**, datato 31/03/2023, viene fatto riferimento all'esecuzione forzata per espropriazione degli immobili di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] siti nel Comune di Serramanna, Località Pimpisu Saboddus, e distinti presso il Catasto Terreni di Serramanna così come segue:

- Foglio 7, Particella 47 (mq. 2845)
- Foglio 7, Particella 48 (mq. 4460)
- Foglio 7, Particella 164 (mq. 4620)
- Foglio 7, Particella 165 (mq. 705)
- Foglio 7, Particella 166 (mq. 2122)

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

- Foglio 7, Particella 167 (mq. 1825)
- Foglio 7, Particella 168 (mq. 7145)
- Foglio 7, Particella 169 (mq. 45)
- Foglio 7, Particella 172 (mq. 1020)
- Foglio 7, Particella 201 (mq. 2000)
- Foglio 17, Particella 38 (mq. 4158)
- Foglio 17, Particella 39 (mq. 5100)
- Foglio 17, Particella 41 (mq. 4700)
- Foglio 17, Particella 42 (mq. 3840)
- Foglio 17, Particella 179 (mq. 220)
- Foglio 17, Particella 186 (mq. 50)

b) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si riporta qui di seguito l'elenco delle formalità pregiudizievoli, desunte dal Certificato ipotecario n. CA 59584 anno 2023 delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (allegato B.1).

Anteriormente al ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento era di titolarità di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 31/08/1994, Repertorio 38218, a rogito del Notaio Franco Ibba di Sanluri, trascritto a Cagliari il 22/09/1994 Reg. Gen. 19177 / Reg. Part. 12854.

Qui di seguito si elencano le formalità pregiudizievoli relative al ventennio.

TRASCRIZIONE DEL 09/05/2023 – REG. PART. 11351 REG. GEN. 15404

REPERTORIO: N.2012 DEL 03/05/2023

A FAVORE DI: [REDACTED]

OGGETTO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

c) Risultanze dei vigenti registri catastali e certificato di destinazione urbanistica

La sottoscritta C.T.U., in una prima fase, ha indagato la situazione censuaria delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, alcuni documenti aggiornati, indispensabili per la corretta identificazione dei beni, consistenti in:

- Estratto di mappa (F. 7, P. 47/48/164/165/166/167/168/169/172/201) (allegato B.3)
- Estratto di mappa (F. 17, P. 38/39/41/42/179/186) (allegato B.4)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 47) (allegato B.5)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 48) (allegato B.6)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 164) (allegato B.7)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 165) (allegato B.8)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 166) (allegato B.9)

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 167) (allegato B.10)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 168) (allegato B.11)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 169) (allegato B.12)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 172) (allegato B.13)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 201) (allegato B.14)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 17, Particella 38) (allegato B.15)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 17, Particella [REDACTED]) (allegato B.16)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 17, Particella 41) (allegato B.17)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 17, Particella 42) (allegato B.18)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 17, Particella 179) (allegato B.19)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 17, Particella 186) (allegato B.20)

La sottoscritta C.T.U., in data 06/09/2024 ha inoltrato la richiesta del **certificato di destinazione urbanistica** (ex art. 18 della Legge n°47/85), (allegato A.1), protocollata in data 10/09/2024 ai Prot. n° 18520/2024 e Prot. n° 18521/2024, in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento. Tale documento è stato rilasciato in data 26/09/2024 (allegato B.21).

d) Atto di provenienza ultraventennale

L'atto di provenienza ultraventennale è presente all'interno del fascicolo d'ufficio depositato agli atti.

e) Visura storica società capitale

Dalla visura storica della [REDACTED] (allegato B.23), estratta dal Registro Imprese, si evince quanto segue:

Denominazione: [REDACTED]

Indirizzo Sede Legale: [REDACTED]

[REDACTED]

Domicilio Pec: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Numero REA: [REDACTED]

Codice fiscale e n° iscr. Al Registro Imprese: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Forma giuridica: [REDACTED]

Data atto di costituzione: [REDACTED]

Data iscrizione [REDACTED]

Presidente Consiglio Amministrazione (Rappresentante dell'impresa): [REDACTED]

[REDACTED]

Vice Presidente Consiglio Amministrazione: [REDACTED]

[REDACTED]

Consigliere: [REDACTED]

[REDACTED]

Stato attività: [REDACTED]

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023



Data inizio attività: [REDACTED]

Attività esercitata: [REDACTED]

Codice ATECO: [REDACTED]

Codice NACE: [REDACTED]

Addetti al 30/06/2024: [REDACTED]

Amministratori: [REDACTED]

QUESITO N° 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

Localizzazione e descrizione degli immobili oggetto di pignoramento (allegati C e D)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Serramanna (SU), avente 8.478 abitanti e distante da Cagliari circa 38 km, in località Pimpisu Saboddus.

Il sopralluogo è avvenuto in data 12/09/2024 alle ore 10:00, previo accordo con il Sig. [REDACTED] incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie.

Dalle operazioni peritali è risultato quanto segue.

I terreni identificati al Foglio 7 e particelle 164, 165 e 167 sono confinanti con la Strada Statale 293 di Giba. Dalla Strada Statale, percorrendo un viale intra poderale sterrato, interposto tra le particelle 164 e 165, in direzione nord ovest/sud est, è possibile giungere alla particella 166, confinante con la 164, e alla particella 168, confinante con la 166. Dall'altra parte del suddetto viale si attestano le particelle 169 e 172, tra loro confinanti.

Continuando a percorrere tale strada, essa curva verso est. I terreni identificati con le particelle 47 e 48, tra loro confinanti, sono disposti verso nord. La particella 201 confina con altre particelle appartenenti ad altra proprietà. Vi si accede attraverso un cancello in metallo di dimensioni pari a 5 m di larghezza e 2 m di altezza, ubicato sulla strada intra poderale.

I terreni sopra descritti sono solo parzialmente recintati con pali in cemento di altezza pari a 2,05 m, distanziati circa 3 m e chiusi con rete metallica o, talvolta, delimitati da bordure arboree.

Essi sono destinati principalmente a seminativo irriguo (granturco e foraggio).

A circa 150 metri di distanza dalle particelle 47 e 48, percorrendo una strada intrapoderale in direzione nord est /sud ovest, tramite un cancello metallico, si accede ai terreni identificati al Foglio 17 e particelle 38 e 39. A breve distanza, in direzione est, si attestano anche le particelle 41 e 42, tra loro confinanti, e le particelle 179 e 186, ubicate sull'alveo del fiume.

Da un punto di vista geomorfologico i suddetti terreni sono caratterizzati dalla presenza di corsi d'acqua, allo stato attuale pressoché asciutti, e la destinazione di questi terreni è solo in parte seminativa irrigua. Gli stessi sono utilizzati anche come pascolo per il bestiame e come frutteti.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

Le superfici dei terreni sopra descritti, come si evince dalla documentazione catastale allegata, sono riportate nella tabella sottostante e sono pari a:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)
7	47	2.845
7	48	4.460
7	164	4.620
7	165	705
7	166	2.122
7	167	1.825
7	168	7.145
7	169	45
7	172	1.020
7	201	2.000
17	38	4.158
17	39	5.100
17	41	4.700
17	42	3.840
17	179	220
17	186	50

Tabella 1 – Prospetto riepilogativo delle superfici dei terreni oggetto di pignoramento

Dati catastali attuali e confini (allegati B.3/B.20)

Da un punto di vista catastale, gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Serramanna (SU) e sono di proprietà per 1/1 della

Nello specifico, come si evince dalle visure storiche (allegati B.3/B.20), i suddetti immobili sono così individuati:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE ha are ca	REDDITO	
					DOMINICALE	AGRARIO
C.T.	7	47	SEMIN. IRRIG. U	28 45	€ 22,04	€ 9,55
C.T.	7	48	SEMIN. IRRIG. U	44 60	€ 34,55	€ 14,97
C.T.	7	164	SEMIN. IRRIG. U	46 20	€ 35,79	€ 15,51
C.T.	7	165	SEMIN. IRRIG. U	06 21	€ 4,81	€ 2,08
			SEMINATIVO 4	00 84	€ 0,13	€ 0,08
C.T.	7	166	SEMIN. IRRIG. U	21 22	€ 16,44	€ 7,12
C.T.	7	167	SEMIN. IRRIG. U	16 70	€ 12,94	€ 5,61
			SEMINATIVO 4	01 55	€ 0,24	€ 0,14
C.T.	7	168	SEMIN. IRRIG. U	71 45	€ 55,35	€ 23,99
C.T.	7	169	PASCOLO CESPUG. U	00 45	€ 0,06	€ 0,03
C.T.	7	172	SEMIN. IRRIG. U	10 20	€ 7,90	€ 3,42
C.T.	7	201	SEMIN. IRRIG. U	20 00	€ 15,49	€ 6,71
			SEMINATIVO 4	15 91	€ 2,47	€ 1,48
C.T.	17	38	PASCOLO 2	25 67	€ 20,55	€ 7,29
C.T.	17	39	SEMINATIVO 4	38 86	€ 6,02	€ 3,61

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

			PASCOLO ARB. U	12 14	€ 13,17	€ 5,33
C.T.	17	41	FRUTTETO U	33 00	€ 47,72	€ 23,01
			SEMINATIVO 4	14 00	€ 2,17	€ 1,30
C.T.	17	42	SEMINATIVO 4	38 40	€ 5,95	€ 3,57
C.T.	17	179	SEMINATIVO 4	02 20	€ 0,34	€ 0,20
C.T.	17	186	SEMINATIVO 4	00 50	€ 0,08	€ 0,05

Tabella 2 – Prospetto riepilogativo dei dati catastali dei terreni oggetto di pignoramento

Relativamente ai confini, i suddetti immobili sono così definiti.

Foglio 7, Particella 47

- Foglio 7, Particella 168, a Nord (stessa proprietà)
- Foglio 7, Particella 48, a Est (stessa proprietà)
- Strada intra poderale, a Sud e a Ovest

Foglio 7, Particella 48

- Foglio 7, Particella 168, a Nord (stessa proprietà)
- Foglio 7, Particella 199, a Est (altra proprietà)
- Strada intra poderale, a Sud
- Foglio 7, Particella 47, a Ovest (stessa proprietà)

Foglio 7, Particella 164

- Strada Statale 293 di Giba, a Nord
- Foglio 7, Particella 393, a Est (altra proprietà)
- Foglio 7, Particella 166, a Sud (stessa proprietà)
- Strada intra poderale, a Ovest

Foglio 7, Particella 165

- Strada Statale 293 di Giba, a Nord e a ovest
- Foglio 7, Particella 176, a Est (altra proprietà)
- Foglio 7, Particella 167, a Sud e Sud Ovest (stessa proprietà)

Foglio 7, Particella 166

- Foglio 7, Particella 164, a Nord (stessa proprietà)
- Foglio 7, Particella 391, a Est (altra proprietà)
- Foglio 7, Particella 168, a Sud (stessa proprietà)
- Strada intra poderale, a Ovest

Foglio 7, Particella 167

- Strada Statale 293 di Giba, a Nord e Foglio 7, Particella 165, a Nord Est (stessa proprietà)
- Foglio 7, Particella 176 (altra proprietà), Foglio 7, Particella 169 (stessa proprietà) e Foglio 7, Particella 172 (stessa proprietà), a Est
- Foglio 7, Particella 172 (stessa proprietà) e Foglio 17, Particella 4 (altra proprietà), a Sud
- Strada Statale 293 di Giba, a Ovest

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

Foglio 7, Particella 168

- Foglio 7, Particella 166 (stessa proprietà), a Nord
- Foglio 7, Particella 3 (altra proprietà), a Est
- Foglio 7, Particella 47 (stessa proprietà) e Foglio 7, Particella 48 (stessa proprietà), a Sud
- Strada intra poderale, a Ovest

Foglio 7, Particella 169

- Foglio 7, Particella 167 (stessa proprietà), a Nord e a Ovest
- Foglio 7, Particella 178 (altra proprietà), a Est
- Foglio 7, Particella 172 (stessa proprietà), a Sud

Foglio 7, Particella 172

- Foglio 7, Particella 167 (stessa proprietà) e Foglio 7, Particella 169 (stessa proprietà), a Nord
- Foglio 7, Particella 178 (altra proprietà), a Est
- Foglio 17, Particella 4 (altra proprietà), a Sud
- Foglio 7, Particella 167 (stessa proprietà), a Ovest

Foglio 7, Particella 201

- Foglio 7, Particella 3 (altra proprietà), a Nord
- Foglio 7, Particella 204 (altra proprietà), a Est
- Strada intra poderale, a Sud
- Foglio 7, Particella 199 (altra proprietà), a Ovest

Foglio 17, Particella 38

- Foglio 17, Particelle 25 e 26 (altre proprietà), a Nord
- Foglio 17, Particella 39 (stessa proprietà), a Est
- Foglio 17, Particella 84 (altra proprietà), a Sud
- Foglio 17, Particella 37 (altra proprietà), a Ovest

Foglio 17, Particella 39

- Foglio 17, Particelle 26 e 27 (altre proprietà), a Nord
- Foglio 17, Particella 41 (stessa proprietà), a Est
- Foglio 17, Particella 179 (stessa proprietà), a Sud
- Foglio 17, Particella 38 (stessa proprietà), a Ovest

Foglio 17, Particella 41

- Foglio 17, Particella 186 (stessa proprietà) e Foglio 17, Particella 312 (altra proprietà), a Nord
- Foglio 17, Particella 42 (stessa proprietà), a Est
- Strada intra poderale, a Sud
- Foglio 17, Particelle 39 e 179 (stessa proprietà), a Ovest

Foglio 17, Particella 42

- Foglio 17, Particella 312 (altra proprietà), a Nord
- Foglio 17, Particella 43 (altra proprietà), a Est
- Strada intra poderale, a Sud

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023



- Foglio 17, Particella 42 (stessa proprietà), a Ovest

Foglio 17, Particella 179

- Foglio 17, Particella 39 (stessa proprietà), a Nord
- Foglio 17, Particella 41 (stessa proprietà), a Est
- Foglio 17, Particelle 41 (stessa proprietà) e 84 (altra proprietà), a Sud
- Foglio 17, Particella 180 (altra proprietà), a Ovest

Foglio 17, Particella 186

- Foglio 17, Particella 178 (altra proprietà), a Nord
- Foglio 17, Particella 41 (stessa proprietà), a Este a Sud
- Foglio 17, Particella 5 (altra proprietà), a Ovest

QUESITO N° 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

L'Atto di **Pignoramento Immobiliare** (allegato B.2), datato 31/03/2023, fa riferimento all'esecuzione forzata per espropriazione degli immobili di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] siti nel Comune di Serramanna, Località Pimpisu Saboddus, e distinti presso il Catasto Terreni di Serramanna così come segue:

- Foglio 7, Particella 47 (mq. 2845)
- Foglio 7, Particella 48 (mq. 4460)
- Foglio 7, Particella 164 (mq. 4620)
- Foglio 7, Particella 165 (mq. 705)
- Foglio 7, Particella 166 (mq. 2122)
- Foglio 7, Particella 167 (mq. 1825)
- Foglio 7, Particella 168 (mq. 7145)
- Foglio 7, Particella 169 (mq. 45)
- Foglio 7, Particella 172 (mq. 1020)
- Foglio 7, Particella 201 (mq. 2000)
- Foglio 17, Particella 38 (mq. 4158)
- Foglio 17, Particella 39 (mq. 5100)
- Foglio 17, Particella 41 (mq. 4700)
- Foglio 17, Particella 42 (mq. 3840)
- Foglio 17, Particella 179 (mq. 220)
- Foglio 17, Particella 186 (mq. 50)

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023



I dati riportati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N° 4

Proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.

La **Regolarità Catastale** è la corrispondenza tra lo stato di fatto e i dati catastali.

Dal confronto tra i documenti catastali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed in particolare:

- Estratto di mappa (F. 7, P. 47/48/164/165/166/167/168/169/172/201) (allegato B.3)
- Estratto di mappa (F. 17, P. 38/39/41/42/179/186) (allegato B.4)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 47) (allegato B.5)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 48) (allegato B.6)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 164) (allegato B.7)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 165) (allegato B.8)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 166) (allegato B.9)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 167) (allegato B.10)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 168) (allegato B.11)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 169) (allegato B.12)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 172) (allegato B.13)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 7, Particella 201) (allegato B.14)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 17, Particella 38) (allegato B.15)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 17, Particella 39) (allegato B.16)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 17, Particella 41) (allegato B.17)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 17, Particella 42) (allegato B.18)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 17, Particella 179) (allegato B.19)
- Visura catastale storica NCEU (Foglio 17, Particella 186) (allegato B.20)

con lo stato attuale dei luoghi, gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere regolarmente accatastati e i dati inerenti gli intestati

sono completi e corrispondenti all'atto di pignoramento, fatta eccezione per la sede legale della che è ubicata in e non in come risulta dalle visure storiche catastali.

La sede legale in risulta anche dalla visura storica della (allegato B.23), estratta dal Registro Imprese.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

QUESITO N° 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Sono oggetto di pignoramento immobiliare gli immobili di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] siti nel Comune di Serramanna, Località Pimpisu Saboddus.

In base agli **Strumenti Urbanistici Comunali** vigenti del Comune di Serramanna (SU), come riportato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato B.21):

"(...) i terreni distinti in catasto come segue:

Comune Censuario di Serramanna, Loc.tà Pimpisu Saboddus, Fg. 7 Mappali 47, 48, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 172, 201

Comune Censuario di Serramanna, Loc.tà Pimpisu Saboddus, Fg. 17 Mappali 38, 39, 41 (Hi4), 42, 179, 186 (Hi4)

sono inclusi nella zona classificata "E-Agricola" del vigente Piano Urbanistico Comunale;

(...) le prescrizioni urbanistiche comunali riguardanti i terreni agricoli sono quelle contenute nelle norme di attuazione del P.U.C., inoltre trovano applicazione ai sensi dell'art. 1 c. 1 della L.R. 18/01/2021 n°1, le disposizioni contenute nel DPGR 3/08/1984 n°228 (Direttive per le zone agricole)".

Le citate norme comunali sono le seguenti (Estratto dalle Norme di attuazione del PUC "Art. 14 - Zona "E agricola").

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

1) *"Comprende le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.*

2) *Sono ammesse le seguenti costruzioni:*

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;*
- b) fabbricati per l'agriturismo;*
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);*
- d) strutture di recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;*

3) *Dovranno essere applicati i seguenti indici massimi:*

- a) 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui al precedente comma 2 lett. a);*
- b) 0,03 mc/mq per le residenze;*
- c) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui al precedente comma 2 lett. c);*
- e) fino a 0,10 mc/m. per le strutture di cui al precedente comma 2 lett. d);*
- f) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni per ponti radio, ripetitori e simili autorizzati di volta in volta con delibera comunale.*

Per le opere di cui al punto a) l'indice può essere incrementato fino al limite max di 0.50 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale in presenza di particolari esigenze aziendali. Per interventi con indici superiori a quelli indicati ai punti di cui sopra e per insediamenti o impianti con volumi superiori ai 3.000 mc o con numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie).

Ai fini del computo della volumetria ammissibile, è possibile utilizzare anche appezzamenti non contigui, di proprietà od in affitto (con contratto regolato dalla L. 3 maggio 1982 n. 203 – Norme sui Contratti Agrari), che siano comunque al servizio dell'azienda agricola o zootecnica.

4) *La superficie minima di intervento è stabilita in 10.000 mq, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:*

- a) per impianti serricoli, orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in 5000 mq;*
- b) per le residenze è stabilito il lotto minimo di intervento pari a mq 10.000.*

5) *Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dal presente strumento urbanistico, nonché interventi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, fatta eccezione per gli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico.*

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dallo strumento urbanistico. L'eventuale ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando la parte rustica contigua all'edificio sempreché non sia necessaria alla conduzione del fondo.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto del nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia come definito dall'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;*
- b) dotazione dei servizi igienici e copertura delle scale esterne;*
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.*

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso anche in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al comma 4).

6) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50% e dovranno distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m dal limite delle zone territoriali omogenee A, B, C, F, G; mentre la fascia di rispetto per le edificazioni ad esclusivo uso agricolo, ivi comprese le residenze connesse, è stabilita in m 300 per tutta la zona "E".

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà, mentre le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per l'agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

Ogni serra volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento di cui alla Legge 29 giugno 1937, n 1497.

7) Le abitazioni agricole che non siano allacciate a fognature comunali dovranno dotarsi, a seconda della natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento. Gli insediamenti agro industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno altresì dotarsi di sistema di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale. Nelle zone classificate di bonifica devono essere rispettate le prescrizioni del consorzio di bonifica.

8) È consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Sono ammessi 3 posti letto per ettaro con destinazione agrituristica, computando una cubatura massima pari a 50 mc per ogni posto letto, in aggiunta ai volumi massimi ammissibili per la residenza, nella medesima azienda.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 ha.

Il concessionario dovrà impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi non siano preesistenti e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

9) Sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,03 mc/mq elevabile a 0,10 mc/mq con apposita delibera del Consiglio Comunale. Il lotto minimo stabilito in 3 ha; qualora il punto di ristoro sia incluso in un fondo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha, va aggiunta quella minima di 3 ha relativa al fondo agricolo.

10) Non sono ammessi fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, fatti salvi gli ampliamenti di quelli preesistenti, alla data di entrata in vigore della direttiva, di cooperative ed associazioni di produttori agricoli.

In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4,00 direttamente collegata con viabilità pubblica. La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non dovrà essere inferiore a m 10,00 riducibili a m 5,00 qualora la larghezza del lotto sia inferiore a m 30,00. Soltanto ai fini di realizzare impianti fissi di irrigazione dei terreni coltivati sarà consentita la realizzazione di cabine di pompaggio aventi una superficie coperta massima di mq 9,00 ed una altezza di m 2,50, a distanza inferiore a quella predetta. Le recinzioni dovranno essere realizzate con muretti (h max 50 cm) e sovrastante rete metallica con paletti di sostegno. Potranno essere consentite recinzioni in muratura cieca (h max 2,50 m) nei seguenti casi:

1. corti coloniche contenenti stalle, magazzini, silos e altri fabbricati aziendali con rispettive aree scoperte di servizio;
2. industrie consentite dalla destinazione di zona e loro aree di servizio.

In tutte le recinzioni è vietato l'uso del filo spinato, vetro, punte acuminate o altri sistemi che possano arrecare pregiudizio o pericolo all'incolumità delle persone".

QUESITO N° 6

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Trattandosi di lotti agricoli frazionati catastalmente, non è richiesto il frazionamento urbanistico, in quanto è valido il frazionamento catastale, e da un punto di vista meramente tecnico possono essere venduti separatamente per la loro natura.

Si procederà, infatti, ad una valutazione dei beni separatamente, come se dovessero essere venduti, appunto, singolarmente, ma si ritiene di dover fare alcune specifiche tecniche per consentire una valutazione più accurata per la vendita:

- a) gli immobili identificati al Foglio 7 e ai Mappali 47, 48, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 172 e 201 possono essere venduti separatamente in quanto hanno accessi indipendenti dalla Strada Statale 293 di Giba e da strade intra poderali; tuttavia considerando il fatto che sono quasi tutti confinanti e tenendo conto della loro utilizzazione, principalmente volta alla semina irrigua, potrebbe essere opportuna una vendita in un unico lotto;

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

- b) anche per gli immobili identificati al Foglio 17 e ai Mappali 38, 39, 41, 42, 179 e 186, pur potendo essere venduti separatamente, si ritiene possa essere più conveniente, da un punto di vista tecnico ed economico, una vendita in un unico lotto dal momento che sono tra loro confinanti e che la loro utilizzazione è principalmente volta alla semina, al pascolo e a frutteti.

Si ritiene, in conclusione, che gli immobili oggetto di pignoramento, pur essendo già frazionati, possano essere venduti in due lotti distinti a secondo del foglio di appartenenza, come meglio specificato qui si seguito:

LOTTO 1: Foglio 7, Mappali 47, 48, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 172 e 201

LOTTO 2: Foglio 17, Mappali 38, 39, 41, 42, 179 e 186

QUESITO N° 7

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano pignorati per intero e non pro quota in capo

attualmente titolare del diritto di piena proprietà dei beni immobili in oggetto per una quota pari a 1/1.

Si ritiene pertanto che gli immobili in oggetto non siano divisibili in natura in quanto appartenenti ad un unico proprietario, e si ritiene che, eventualmente, possano essere venduti separatamente, fino alla concorrenza del debito.

QUESITO N° 8

Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti).

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

Dal sopralluogo effettuato in data 12/09/2024, la sottoscritta C.T.U. ha potuto verificare che l'immobile oggetto di pignoramento è libero.

In data 15/09/2024 è stata presentata apposita richiesta (allegato A.2), indirizzata al Dirigente dell'Ufficio del Registro degli atti privati – Direzione Provinciale di Cagliari, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e/o di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento.

La Direzione Provinciale di Cagliari si è espressa in data 20/09/2024 dichiarando che **“nella banca dati degli atti registrati in capo alla [REDACTED] non risulta alcun atto riferito agli immobili in esame”** (allegato B.22).

QUESITO N° 9

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

Niente da segnalare.

QUESITO N° 10

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato B.21), gli immobili oggetto di pignoramento sono interessati dai seguenti vincoli e/o misure di tutela.

Limitazioni imposte dal PAI (PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO)

“Si attesta che nei mappali contrassegnati (Hi4) (Hi3) (Hi2) (Hi1) trovano applicazione rispettivamente le misure di prima salvaguardia e le altre prescrizioni relative alle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), contenute nel capo II delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) di cui al Decreto del Presidente della Regione Sarda n. 148 del 26/10 2012, n. 130 del 08/10/2013 e sue varianti (Testo coordinato approvato con Deliberazione del C.I. n°1 del 27/02/2018), in particolare:

- *I terreni distinti in catasto al **Fg. 17 Mapp. 41 rientrano in parte (circa il 9,73%) nella fascia Hi4** (pericolosità molto elevata) di m 10 (HS1), dal segmento idrico risultante nel reticolo idrografico del PAI 2006-piena, ai sensi dell'art. 30 ter delle N. di A. del PAI;*
- *I terreni distinti in catasto al **Fg. 17 Mapp. 186 rientrano in parte (circa l'87,93%) nella fascia Hi4** (pericolosità molto elevata) di m 10 (HS1), dal segmento idrico risultante nel reticolo idrografico del PAI 2006-piena, ai sensi dell'art. 30 ter delle N. di A. del PAI per cui in attesa di approvazione da parte del Comune dell'apposita variante al PAI si applicano le misure di prima salvaguardia relative a detta classe di pericolosità. Per quanto non*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023



espressamente indicato si fa riferimento alla specifica normativa regionale di settore vigente in materia".

Piano Paesaggistico Regionale (L.R. 24/11/2004 n°8)

"I terreni sopra indicati sono classificati "Colture erbacee specializzate" e "Colture arboree specializzate", secondo la perimetrazione della cartografia ufficiale del PPR, pertanto sono applicabili le prescrizioni di cui agli Articoli 28-29-30 delle relative Norme di attuazione".

Piano Paesaggistico Regionale – Aree non idonee FER – Fonti Energetiche Rinnovabili

"Le suddette aree sono interessate dalle limitazioni alla installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili in quanto ricadono in AAPQ, Aree Agricole interessate da Produzioni agricolo-alimentare di Qualità (produzioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G., produzioni tradizionali) e/o di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico-culturale, in coerenza e per le finalità di cui all'art. 12, comma 7, del decreto legislativo n. 387 del 2003 anche con riferimento alle aree, se previste dalla programmazione regionale, caratterizzata da un'elevata capacità d'uso del suolo".

QUESITO N° 11

Verifichi 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Sulla base della consultazione dell'inventario delle terre civiche del Comune di Serramanna (SU) (allegato B.24) "Decreto commissariale di accertamento n. 321 del 30/12/1941", aggiornato nel dicembre 2019, avente ad oggetto l'accertamento delle terre gravate da uso civico - L.R. 14 marzo 1994 n. 12, art. 5 del, si può concludere che sugli immobili oggetto di pignoramento **non esistono diritti demaniali o usi civici.**

QUESITO N° 12

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il complesso di beni oggetto della stima in oggetto è costituito, come detto, da terreni agricoli.

Le più accreditate teorie estimative riducono a due i metodi fondamentali per pervenire al valore di mercato di un bene: il metodo detto della “**stima sintetica**” e quello della “**stima analitica**”. Mentre il primo meglio si adatta alla ricerca del più probabile valore di un bene avulso dal concetto di produttività, inteso come fornitore di un reddito più o meno duraturo, l'altro metodo si rivolge alla ricerca di valori che provengano più dalla possibilità, per i beni, di fornire redditi più o meno duraturi in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche possedute.

1) La stima sintetica

La “**stima sintetica**” ha l'obiettivo di pervenire al valore di mercato degli immobili in oggetto confrontando beni simili tra loro per caratteristiche tecniche ed economiche, estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare valori mediamente validi.

Per quanto attiene i lotti di terreno, non edificati, ad uso agricolo, si utilizza il così detto metodo di stima “**comparativa**”, analizzando operazioni di compravendita delle quali si sia venuti a conoscenza ed interessanti beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche.

Da un confronto con alcune agenzie immobiliari del Comune di Serramanna ed, in particolare, l'agenzia “L'affare immobiliare” ubicata in via Roma 5 e “Studio Immobiliare Piu” in via Sant'Ignazio 9, è stato possibile pervenire ad un valore unitario di mercato.

Fonti: Agenzie immobiliari della zona

Immobile n° 1

Ubicazione: Serramanna, Località “Bangialudu” (Saboddus)

Caratteristiche: Terreno seminativo con frangivento ed eucaliptus su due lati, irrigato di forma regolare

Superficie commerciale: 7.670 mq

Valore complessivo dell'immobile (€): 9.000,00 €

Valore unitario dell'immobile (€/mq): 1,17 €/mq

Agenzia: L'affare Immobiliare – Via Roma 5 - Serramanna (SU)

Immobile n° 2

Ubicazione: Serramanna, Località “Su Pardu”

Caratteristiche: Terreno agricolo irrigato, recintato, con pozzo, energia elettrica, in parte piantumato ad eucaliptus e frutteto

Superficie commerciale: 15.000 mq

Valore complessivo dell'immobile (€): 25.000,00 €

Valore unitario dell'immobile (€/mq): 1,66 €/mq

Agenzia: L'affare Immobiliare – Via Roma 5 - Serramanna (SU)

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

Immobile n° 3**Ubicazione:** Serramanna, Località "Bia Monastir"**Caratteristiche:** Terreno agricolo seminativo irriguo**Superficie commerciale:** 16.000 mq**Valore complessivo dell'immobile (€):** 16.000,00 €**Valore unitario dell'immobile (€/mq):** 1,00 €/mq**Agenzia:** L'affare Immobiliare – Via Roma 5 - Serramanna (SU)**Immobile n° 4****Ubicazione:** Serramanna, Località "Bangialudu" (Saboddus)**Caratteristiche:** Terreno agricolo seminativo irriguo**Superficie commerciale:** 17.000 mq**Valore complessivo dell'immobile (€):** 22.000,00 €**Valore unitario dell'immobile (€/mq):** 1,29 €/mq**Agenzia:** L'affare Immobiliare – Via Roma 5 - Serramanna (SU)**Immobile n° 5****Ubicazione:** Serramanna, Località "Sa Roia"**Caratteristiche:** Terreno agricolo seminativo irriguo**Superficie commerciale:** 6.500 mq**Valore complessivo dell'immobile (€):** 7.000,00 €**Valore unitario dell'immobile (€/mq):** 1,077 €/mq**Agenzia:** L'affare Immobiliare – Via Roma 5 - Serramanna (SU)**Immobile n° 6****Ubicazione:** Serramanna, Località "Bia Biddarega"**Caratteristiche:** Terreno agricolo fianco strada asfaltata, recintato e irrigato, con alberi da frutta**Superficie commerciale:** 2.700 mq**Valore complessivo dell'immobile (€):** 4.000,00 €**Valore unitario dell'immobile (€/mq):** 1,48 €/mq**Agenzia:** L'affare Immobiliare – Via Roma 5 - Serramanna (SU)**Valore unitario di mercato agenzie immobiliari compreso tra € 1,00 e € 1,66 €/mq****Determinazione del valore di mercato (Vm)**

Tenendo conto che la stima del valore di mercato per comparazione diretta è data dalla formula:

$$Vm = S \times Vu$$

dove:

- Vm indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;
- S indica la superficie del bene oggetto di stima;
- Vu indica il valore unitario più attendibile.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

Pertanto il valore di mercato Vm che può essere attribuito all'immobile in oggetto è pari a:

$$V_m = S \times V_u$$

CATASTO	F.	PART.	QUALITA' CLASSE	SUPERF. (mq)	VALORE UNITARIO min (€/mq)	VALORE Min (€)	VALORE UNITARIO max (€/mq)	VALORE Max (€)		
LOTTO 1										
C.T.	7	47	SEMIN. IRRIG. U	2845	1,00 €/mq	€ 2.845,00	1,66 €/mq	€ 4.722,70		
C.T.	7	48	SEMIN. IRRIG. U	4460		€ 4.460,00		€ 7.403,60		
C.T.	7	164	SEMIN. IRRIG. U	4620		€ 4.620,00		€ 7.669,20		
C.T.	7	165	SEMIN. IRRIG. U	621		€ 621,00		€ 1.030,86		
			SEMINATIVO 4	84		€ 84,00		€ 139,44		
C.T.	7	166	SEMIN. IRRIG. U	2122		€ 2.122,00		€ 3.522,52		
C.T.	7	167	SEMIN. IRRIG. U	1670		€ 1.670,00		€ 2.772,20		
			SEMINATIVO 4	155		€ 155,00		€ 257,30		
C.T.	7	168	SEMIN. IRRIG. U	7145		€ 7.145,00		€ 11.860,70		
C.T.	7	169	PASCOLO CESPUG. U	45		€ 45,00		€ 74,70		
C.T.	7	172	SEMIN. IRRIG. U	1020		€ 1.020,00		€ 1.693,20		
C.T.	7	201	SEMIN. IRRIG. U	2000	€ 2.000,00	€ 3.320,00				
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1				26.787		€ 26.787,00		€ 44.466,42		
LOTTO 2										
C.T.	17	38	SEMINATIVO 4	1591	1,00 €/mq	€ 1.591,00	1,66 €/mq	€ 2.641,06		
			PASCOLO 2	2567		€ 2.567,00		€ 4.261,22		
C.T.	17	39	SEMINATIVO 4	3886		€ 3.886,00		€ 6.450,76		
			PASCOLO ARB. U	1214		€ 1.214,00		€ 2.015,24		
C.T.	17	41	FRUTTETO U	3300		€ 3.300,00		€ 5.478,00		
			SEMINATIVO 4	1400		€ 1.400,00		€ 2.324,00		
C.T.	17	42	SEMINATIVO 4	3840		€ 3.840,00		€ 6.374,40		
C.T.	17	179	SEMINATIVO 4	220		€ 220,00		€ 365,20		
C.T.	17	186	SEMINATIVO 4	50		€ 50,00		€ 83,00		
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 2				18.068				€ 18.068,00		€ 29.992,88
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1 + 2				44.855				€ 44.466,42		€ 74.459,30

Tabella 3 – Tabella riassuntiva metodo sintetico comparativo con valori di mercato minimi e massimi

2) La stima analitica

Attraverso la "stima analitica" è possibile determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento procedendo alla rivalutazione del reddito dominicale. Per i terreni agricoli, non edificabili, il reddito dominicale va rivalutato del 25% e il valore così ottenuto va moltiplicato per un coefficiente, il cosiddetto moltiplicatore catastale, che è pari a 130.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE ha are ca	REDDITO DOMINICALE	CALCOLO ARITMETICO
LOTTO 1						
C.T.	7	47	SEMIN. IRRIG. U	28 45	€ 22,04	€ 3.581,50
C.T.	7	48	SEMIN. IRRIG. U	44 60	€ 34,55	€ 5.614,37
C.T.	7	164	SEMIN. IRRIG. U	46 20	€ 35,79	€ 5.815,87
C.T.	7	165	SEMIN. IRRIG. U	06 21	€ 4,81	€ 781,62
			SEMINATIVO 4	00 84	€ 0,13	€ 21,12
C.T.	7	166	SEMIN. IRRIG. U	21 22	€ 16,44	€ 2.671,50
C.T.	7	167	SEMIN. IRRIG. U	16 70	€ 12,94	€ 2.102,75
			SEMINATIVO 4	01 55	€ 0,24	€ 39,00
C.T.	7	168	SEMIN. IRRIG. U	71 45	€ 55,35	€ 8.994,37
C.T.	7	169	PASCOLO CESPUG. U	00 45	€ 0,06	€ 9,75
C.T.	7	172	SEMIN. IRRIG. U	10 20	€ 7,90	€ 1.283,75
C.T.	7	201	SEMIN. IRRIG. U	20 00	€ 15,49	€ 2.517,12
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1						€ 33.432,72
LOTTO 2						
C.T.	17	38	SEMINATIVO 4	15 91	€ 2,47	€ 401,38
			PASCOLO 2	25 67	€ 20,55	€ 3.339,38
C.T.	17	39	SEMINATIVO 4	38 86	€ 6,02	€ 978,25
			PASCOLO ARB. U	12 14	€ 13,17	€ 2.140,13
C.T.	17	41	FRUTTETO U	33 00	€ 47,72	€ 7.754,50
			SEMINATIVO 4	14 00	€ 2,17	€ 352,63
C.T.	17	42	SEMINATIVO 4	38 40	€ 5,95	€ 966,88
C.T.	17	179	SEMINATIVO 4	02 20	€ 0,34	€ 55,25
C.T.	17	186	SEMINATIVO 4	00 50	€ 0,08	€ 13,00
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 2						€ 16.001,40
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1 + LOTTO 2						€ 40.434,12

Tabella 4 – Tabella riassuntiva metodo analitico

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra descritto, si osserva che il valore complessivo attribuito ai due lotti, secondo il metodo analitico, si avvicina sensibilmente al valore di mercato minimo individuato con il metodo sintetico comparativo.

La sottoscritta, tuttavia, ritiene che **per l'attribuzione del valore unitario più attendibile, sia importante tenere conto delle caratteristiche intrinseche (l'estensione, la giacitura e l'estensione dei terreni) ed estrinseche (l'ubicazione, presenza di infrastrutture, eventuale possibilità di rivendere le produzioni) dei suddetti immobili**, procedendo ad una valutazione più accurata degli stessi che tenga conto del **reddito potenziale che il terreno può generare in base alla coltura e all'utilizzo agricolo**, come nel caso dei terreni irrigui o dei frutteti.

Come si evince dalle visure storiche degli immobili oggetto di pignoramento, i terreni si distinguono secondo diverse tipologie:

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

1. **Pascolo cespugliato:** Si tratta di terreni utilizzati principalmente per il pascolo, con vegetazione a cespugli, poco adatti a colture ma utilizzati per l'allevamento di bestiame. I valori di mercato tendono a essere più bassi rispetto a terreni seminativi o irrigui. Fattori rilevanti: Accesso, estensione, qualità del suolo, stato della vegetazione e posizione rispetto alle infrastrutture.
2. **Pascolo arboreo:** si tratta di terreni utilizzati per il pascolo che presentano anche vegetazione arborea (come querce o olivastri) utilizzata per legna o altri prodotti agricoli. Rispetto al pascolo cespugliato, il valore del pascolo arboreo può essere maggiore in quanto spesso dovuto alla presenza di alberi che possono offrire ulteriore reddito (per esempio, per legna da ardere). Fattori rilevanti: Specie arboree presenti, densità del bosco, accessibilità, e potenzialità di reddito aggiuntivo.
3. **Seminativo:** si tratta di terreni destinati alla coltivazione di cereali o altre colture secche. Il valore è strettamente legato alla qualità del suolo, alla sua capacità produttiva, e alla vicinanza alle infrastrutture. Fattori rilevanti: Capacità produttiva del suolo, accesso a strade, presenza di infrastrutture vicine (come fabbricati agricoli), e condizioni climatiche.
4. **Seminativo irriguo:** si tratta di terreni coltivati che beneficiano di un sistema di irrigazione, adatti a colture intensive o di valore più alto, come ortaggi o frutta. I terreni irrigui hanno un valore di mercato maggiore rispetto ai terreni non irrigui. Fattori rilevanti: Disponibilità e accesso all'acqua per irrigazione, infrastrutture idriche, qualità del suolo, tipologia di colture possibili.
5. **Frutteto:** si tratta di terreni destinati alla coltivazione di alberi da frutto, come agrumi o ulivi. Nel caso di un frutteto già impiantato, si considera anche l'età delle piante e la produttività. Fattori rilevanti: Specie frutticole presenti, età e stato degli impianti, produttività attesa, accesso all'acqua (se irrigato), e posizione.

In base alle tipologie di terreno sopra descritte, la sottoscritta **ha attribuito un valore unitario differente a seconda del tipo di utilizzo, applicando dei coefficienti correttivi** (deprezzamento del 10% per il Foglio 17 e Mappali 41 e 186) nel caso in cui i terreni sono sottoposti a vincoli di tutela come il PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) che limita fortemente l'uso del suolo.

La tabella sottostante evidenzia il valore di mercato Vm che può essere attribuito a ciascun terreno facente parte del LOTTO 1 e del LOTTO 2 per un importo pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vm = 34.785,70 €
LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vm = 21.327,50 €
LOTTO 2

Per un importo complessivo di:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vm = 56.113,20 €
LOTTO 1+2

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 124/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CATASTO	F.	PART.	QUALITA' CLASSE	SUPERF. (mq)	VALORE UNITARIO SCELTO (€/mq)	VALORE MERCATO (€)
C.T.	7	47	SEMIN. IRRIG. U	2845	1,30 €/mq	€ 3.698,50
C.T.	7	48	SEMIN. IRRIG. U	4460	1,30 €/mq	€ 5.798,00
C.T.	7	164	SEMIN. IRRIG. U	4620	1,30 €/mq	€ 6.006,00
C.T.	7	165	SEMIN. IRRIG. U	621	1,30 €/mq	€ 807,30
			SEMINATIVO 4	84	1,20 €/mq	€ 100,80
C.T.	7	166	SEMIN. IRRIG. U	2122	1,30 €/mq	€ 2.758,60
C.T.	7	167	SEMIN. IRRIG. U	1670	1,30 €/mq	€ 2.171,00
			SEMINATIVO 4	155	1,20 €/mq	€ 186,00
C.T.	7	168	SEMIN. IRRIG. U	7145	1,30 €/mq	€ 9.288,50
C.T.	7	169	PASCOLO CESPUG. U	45	1,00 €/mq	€ 45,00
C.T.	7	172	SEMIN. IRRIG. U	1020	1,30 €/mq	€ 1.326,00
C.T.	7	201	SEMIN. IRRIG. U	2000	1,30 €/mq	€ 2.600,00
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1				26.787		€ 34.785,70
LOTTO 2						
C.T.	17	38	SEMINATIVO 4	1591	1,20 €/mq	€ 1.909,20
			PASCOLO 2	2567	1,10 €/mq	€ 2.823,70
C.T.	17	39	SEMINATIVO 4	3886	1,20 €/mq	€ 4.663,20
			PASCOLO ARB. U	1214	1,1 €/mq	€ 1.335,40
C.T.	17	41	FRUTTETO U	3300	1,26 €/mq	€ 4.158,00
			SEMINATIVO 4	1400	1,08 €/mq	€ 1.512,00
C.T.	17	42	SEMINATIVO 4	3840	1,20 €/mq	€ 4.608,00
C.T.	17	179	SEMINATIVO 4	220	1,20 €/mq	€ 264,00
C.T.	17	186	SEMINATIVO 4	50	1,08 €/mq	€ 55,00
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 2				18.068		€ 21327,50
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1 + 2				44.855		€ 56.113,20

Tabella 5 – Tabella riassuntiva

QUESITO N° 13

Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Niente da segnalare.

5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO

La sottoscritta C.T.U., Dott. Ing. Fiammetta Sau, avendo assolto il mandato affidatole dall'III.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco, ritiene in conclusione di poter asserire che **il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento possa consistere nella cifra complessiva di € 56.113,20 (Euro cinquantaseimilacentotredici,20), suddivisibile in due lotti distinti per l'importo di € 34.785,70 (Euro trentaquattromilasettecentottantacinque,70) relativo al LOTTO 1 e l'importo di € 21.327,50 (Euro ventunomilatrecentoventisette,50) relativo al LOTTO 2.**

La sottoscritta C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa della relativa documentazione allegata, rimanendo in ogni modo a disposizione per ulteriori chiarimenti eventualmente ritenuti necessari.

Cagliari, 15 ottobre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Fiammetta Sau

