
TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE CIVILE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella causa civile iscritta al n. 10804/2016 del R.G. promossa da

██████████ SpA contro ██████████

[G.I.: Dott. Enzo Luchi]



studiogeometrabenignospiga

09047 Selargius_CA_ITALIA - Via Giuseppe Peretti, 2/B_Locdità Su Planu
Tel. +39 3471810747 - e_mail: benignospiga@tin.it - pec: benigno.spiga@geopec.it
Codice Fiscale SPG BGN 66812 B354C - Partita IVA 02227500929

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



0.SOMMARIO

1. Premesse_	Pag.	1
2. Descrizione delle operazioni peritali_	Pag.	1
3. Resoconto operazioni al Catasto Terreni_	Pag.	2
4. Resoconto operazioni al Catasto Fabbricati_	Pag.	8
5. Revisione stima dei beni pignorati_	Pag.	8
6. Valore complessivo beni pignorati all'esecutato_	Pag.	12
7. Identificazione immobili quota esecutato_	Pag.	12
8. Formazione lotti_	Pag.	14
9. Osservazioni delle parti alla bozza della CTU_	Pag.	15
10. Risposte alle osservazioni delle parti_	Pag.	15
11. Conclusioni_	Pag.	17

1.PREMESSE

Ill.mo Signor G.I. dott. Enzo Luchi, con incarico conferitogli all'udienza del 27.06.2017, il sottoscritto Benigno Spiga, nato a Cagliari il 12 Novembre 1966, geometra libero professionista con studio in Selargius, Via Giuseppe Peretti n. 2 - Palazzina B, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Cagliari con il n. 2198 nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe al fine di rispondere al quesito di cui all'ordinanza del 22.05.2017 ed alla specificazione di cui alla summenzionata udienza ("**[...] dispone procedersi all'accatastamento della casa colonica pignorata nei confronti di [REDACTED] [...] specificando che la casa colonica sorge sui mappali n. 244 e 246 del F. 606 [...]**").

2.DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Alle operazioni peritali iniziate presso lo studio professionale dello scrivente in data 05.07.2017 prendendo visione della documentazione in atti di causa, è seguito un primo sopralluogo presso la casa colonica pignorata in data 10.08.2017 con inizio alle ore 9:30. In detta giornata, accompagnato dal collaboratore geom. Luca Madeddu, alla presenza del signor [REDACTED] concretizzava gli ulteriori necessari accertamenti.

Tenuto conto dell'incarico ricevuto, dell'esame degli atti di causa, degli accertamenti catastali compiuti e del nuovo sopralluogo effettuato presso la casa colonica da accatastare al Catasto Fabbricati mediante procedura Doc.Fa., **preso atto in particolare della probabilità di alienare la sola casa colonica senza il fabbricato aziendale**, in data 28.09.2017 presentava istanza alla S.V. evidenziando che:

1. l'accesso all'azienda agricola zootecnica (composta da terreni non accorpatis, casa colonica e fabbricato aziendale) oggetto di causa avviene direttamente dalla viabilità pubblica;
2. in particolare la casa colonica ed il fabbricato aziendale sono raggiungibili dopo aver attraversato il Mappale 80 del Foglio 605 ed i Mappali 107, 105 e 245 del Foglio 606 sui quali risulta collocata una strada interpoderale sterrata;
3. la strada interpoderale prosegue ancora sul Mappale 242 del Foglio 606 per raggiungere il solo fabbricato aziendale;
4. sul Mappale 245 del Foglio 606 insiste un pozzo comune ai fabbricati e ai terreni dell'azienda che al momento degli accertamenti sul posto risultava essere l'unica fonte di approvvigionamento idrico della stessa azienda.

Con riferimento a quanto sopra esposto, pertanto, al fine di identificare senza equivoci le parti comuni ai diversi beni ed attribuire le necessarie pertinenze alla casa colonica (ad esempio un cortile

circostante la stessa che consenta di accedere al locale seminterrato ed altresì effettuare le necessarie manutenzioni) oggetto di eventuale vendita all'incanto, con riferimento all'istanza suindicata, a quanto emerso all'udienza in data 03.10.2017 ed alla comunicazione di chi scrive del 13.10.2017, depositata attraverso il PCT e trasmessa anche ai legali a mezzo PEC unitamente all'elaborato grafico esplicativo, ha suggerito le operazioni catastali da concretizzare che sono state accettate dalle parti attraverso "dichiarazione di assenso" inviata allo scrivente CTU a mezzo PEC.

Tutto ciò premesso, quindi, in data 01.02.2018, con la collaborazione del geom. Luca Madeddu, si è proceduto al rilievo topografico con strumentazione GPS collegata alla rete di stazioni permanenti GPS della Sardegna che ha consentito, attraverso la restituzione grafico-analitica del rilievo effettuato, la redazione del Tipo Frazionamento (allegato b.) approvato in data 17.04.2018 (protocollo n. CA0053183 inerente le particelle del Foglio 605) e del Tipo Frazionamento e Mappale (allegato c.) approvato in data 18.05.2018 (protocollo n. CA0068992 inerente le particelle del Foglio 606), previa notifica degli stessi al Comune di Narcao ai sensi dell'art. 30, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380. Successivamente, a seguito della restituzione grafica del rilievo dell'intero fabbricato, sono state redatte le pratiche Doc.Fa. (allegati e. ed f.) per l'accatastamento delle unità immobiliari che sono state regolarmente approvate in data 21.05.2018 (protocollo CA0070895 per la Particella 259 e protocollo CA0070896 per la Particella 265).

Infine, è stato eseguito l'accluso elaborato grafico con l'indicazione degli appezzamenti di terreno accorpati alla casa colonica ed al fabbricato aziendale (allegato d.) ed è stata richiesta, a maggior chiarimento delle attività espletate, la documentazione catastale aggiornata al Catasto Terreni (allegato g.) dei mappali interessati dalle variazioni catastali nonché la documentazione catastale al Catasto Fabbricati (allegato h.) inerente la casa colonica.

ANNOTAZIONE 1

Come evidenziato nell'istanza del 28.09.2017 e già sottolineato nella relazione peritale in atti di causa nella procedura esecutiva, si ricorda che le Particelle 244 e 242 del Foglio 606 oggetto di aggiornamento catastale nonché la Particella 243 (tutte provenienti dal frazionamento della Particella 241, già Particella 74 del Foglio 605), pignorate all'esecutato per la quota di 1/4, risultano disallineate in Catasto Terreni giacché la ditta iscritta considera altri soggetti oltre

Al fine di allineare la ditta prima in Catasto Terreni e successivamente in Catasto Fabbricati e presentare le necessarie volture per la rettifica della titolarità, lo scrivente CTU, così come preventivato, ha richiesto, presso l'Archivio Notarile di Cagliari, l'Atto di Vendita (allegato a.) a rogito Notaio Paola Vassena del 13.07.1979, Rep. N. 1143.

Dalla lettura del suddetto Atto di Vendita (allegato a.) si rileva, però, che il terreno seminativo della superficie di are 88.05 contraddistinto in Catasto Terreni alla Sezione F, Foglio 5, Particella 74 (terreno questo poi passato al Foglio 6 con la Particella 241 e frazionato nelle particelle 242 - 243 - 244) sul quale insistono parte della casa colonica ed il fabbricato aziendale, fu acquistato dai coniugi per la quota di 1/2 (4/8) e non per l'intero. Conseguentemente a ciò, pertanto, la morte del coniuge dovrebbe essere diventata proprietaria di detto terreno per una quota pari a 3/8 (e non dei soli 2/8 già di sua proprietà) ed il signor della restante quota pari a 1/8 (e non di 2/8 pari all'intera quota di Raffo Giovanni).

Come esposto nella relazione peritale depositata alla Sez. Es. Imm., inoltre, nella Dichiarazione di Successione n. 56 del (allegato n. 02 alla predetta relazione peritale) si riferisce che la Particella 74 di cui sopra risultava di proprietà del signor per una quota pari a 1/2 (4/8).

Nella medesima Dichiarazione di Successione si specifica, inoltre, che l'azienda agraria in Loc. Pranta Laras (comprendente vaccheria - porcilaia - casa appoggio - vigneto - ecc., estesa per circa Ha 14.50.00) ricade in successione per l'intero e che le costruzioni sono a disposizione completa dalla fine del primo semestre del 1986.

In relazione alle sopra riportate incoerenze, di conseguenza, non è stato possibile procedere con le preventivate volture.

Con riferimento a ciò, inoltre, si ritiene di dover rettificare le quote di spettanza indicate dallo scrivente CTU per i fabbricati (casa colonica e fabbricato aziendale) nella relazione peritale depositata nella procedura esecutiva n. 128/2008, ripartendo le stesse sulla base delle quote di proprietà dei terreni sui quali sorgono.

3. RESOCONTO OPERAZIONI AL CATASTO TERRENI

Con riferimento a quanto esplicitato al paragrafo che precede ed in relazione agli allegati prodotti, si evidenzia che con la presentazione del Tipo Frazionamento riguardante i mappali del Foglio 605 (allegato b.), approvato in data 17.04.2018 (protocollo n. CA0053183), e del Tipo Frazionamento e

Mappale concernente i mappali del Foglio 606 (allegato c.), approvato in data 18.05.2018 (protocollo n. CA0068992), così come esplicitato nell'accluso grafico (allegato d.) sono state determinate le particelle da accorpate alla casa colonica, le particelle da accorpate al fabbricato aziendale, le particelle costituenti la strada sterrata interpodereale e le particelle formanti l'area di pertinenza del pozzo.

Con riferimento a dette particelle, pertanto, si riporta in appresso la **Tabella A BIS** (ad integrazione ed in sostituzione della Tabella A presente nella relazione peritale della procedura esecutiva) con l'indicazione dei mappali pignorati e delle modificazioni subite dagli stessi a seguito dei frazionamenti:

TABELLA A BIS RIEPILOGATIVA CON GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO					
FOGLIO	MAPPALE ORIGINARIO	MAPPALE GENERATO		NOTE	
104	43				
204	32				
	33				
	34				
210	278			CATASTO FABBRICATI (abitazione)	
	121	1622			
		1623	1625		SOPPRESSO E UNITO ALLA PART. 1626
			1626		ENTE URBANO
	1273 (ex 468 parte)			VIABILITÀ	
	1276 (ex 709 parte)			VIABILITÀ	
	337 (Sub. 2)			CATASTO FABBRICATI	
301	17				
	18				
	42				
	48				
310	1				
502	133			PIGNORATI PER LA QUOTA DI 1/4 SEBBENE DAL CERTIFICATO NOTARILE SI RILEVI CHE L'ESECUTATO È PROPRIETARIO DELLA QUOTA DI 1/2 (si veda al riguardo l'osservazione riportata nell'ultima pagina del Certificato Notarile a firma del Notaio Ernesto Quinto Bassi)	
	155				
	222	222			
		1057			
		1058			
		1059			
		1060			
	1061				
282					
299					
605	74	F. 606 PART. 241		SOPPRESSO - SI VEDA FOGLIO 606 (pignorato per 1/4)	
	80	1024		ACCORPATO ALLA CASA COLONICA	
		1025		STRADA INTERPODERALE	
		1026		ACCORPATO AL FABBRICATO AZIENDALE	
	305 (ex 61/a)				
	307 (ex 62/a)				
	309 (ex 63/a)				
319 (ex 68/a)					

	346 (ex 79/a)	1027	ACCORPATO ALLA CASA COLONICA	
		1028	STRADA INTERPODERALE	
		1029	STRADA INTERPODERALE	
	369 (ex 100/a)			
	428 (ex 177/a)			
	516 (ex 68/a)		MAPPALI UBICATI OLTRE IL CONFINE AZIENDALE AL POSSESSO DI SOGGETTI DIFFERENTI DAI PROPRIETARI	
	517 (ex 68/a)			
	538 (ex 173/b)			
	582 (ex 35 parte)			
	583 (ex 35 parte)			
	584 (ex 35 parte)			
	585 (ex 35 parte)			
606	15			
	105	252	ACCORPATO AL FABBRICATO AZIENDALE	
		253	STRADA INTERPODERALE	
		254	ACCORPATO ALLA CASA COLONICA	
	106			
	107	255	ACCORPATO AL FABBRICATO AZIENDALE	
		256	STRADA INTERPODERALE	
		257	ACCORPATO ALLA CASA COLONICA	
	108			
	125			
	173 (già 56/b)	245	262	ACCORPATO AL FABBRICATO AZIENDALE
			263	STRADA INTERPODERALE
			264	ACCORPATO ALLA CASA COLONICA
			265	PORZIONE CASA COLONICA + PERTINENZA (COMPRENDE L'EX MAPP. 246)
			266	AREA PERTINENZA POZZO
		246	246	SOPPRESSO E UNITO AL MAPP. 265
	241 EX F. 605 PART. 74 (pignorato per 1/4)	242	258	AREA PERTINENZA FABBRICATO AZIENDALE
			259	PORZIONE CASA COLONICA + PERTINENZA (COMPRENDE L'EX MAPP. 244)
			260	AREA PERTINENZA POZZO
			261	ACCORPATO AL FABBRICATO AZIENDALE
243		243	FABBRICATO AZIENDALE	
244	244	SOPPRESSO E UNITO AL MAPP. 259		
608	1			
	61			
609	5			
	9			
	10			
	12			
	14			
	82			

ANNOTAZIONE 2

In relazione ai beni oggetto di pignoramento indicati nella soprastante Tabella A BIS, così come già segnalato nella relazione peritale in atti di causa nella procedura esecutiva, si ricorda che per i terreni contraddistinti in Catasto Terreni al:

- 1) Foglio 104, Particella 43;
- 2) Foglio 210, Particelle 1622, 1626, 1273 e 1276;
- 3) Foglio 301, Particelle 17, 18, 42 e 48;
- 4) Foglio 310, Particella 1;
- 5) Foglio 608, Particella 61;

l'esecutato ha dichiarato a verbale (allegato n. 01 alla relazione peritale in atti nella procedura esecutiva) che non risultano né al suo possesso né al possesso della propria madre [REDACTED]

Ha, altresì, verbalmente asserito che gli immobili contraddistinti:

6) in Catasto Fabbricati al Foglio B/10, Particella 337, Subalterno 2;

7) in Catasto Terreni al Foglio 204, Particelle 32, 33 e 34;

non risultano né al suo possesso né al possesso della propria [REDACTED]

Oltre a ciò si sottolinea che a seguito di ulteriori accertamenti eseguiti è emerso che le Particelle 516 e 517 del Foglio 605, risultano ubicate oltre il confine dell'azienda ed al possesso di soggetti estranei alla presente procedura. Al contrario, invece, il Mappale 524 del Foglio 605, che ricade all'interno del perimetro aziendale, non risulta di proprietà né dell'esecutato né della madre [REDACTED]

Per ovvie ragioni, pertanto, tutti i suddetti mappali non sono stati oggetto di valutazione.

Si ribadisce, conseguentemente, che durante gli accertamenti svolti sono stati visionati esclusivamente i seguenti immobili:

A. fabbricato ad uso civile abitazione ubicato nel centro abitato, Via Roma n. 2;

B. azienda agricola zootecnica composta da terreni agricoli non accorpati per una superficie complessiva dichiarata nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 15/1996 pari ad Ettari 54.85.70 (compresi i terreni agricoli oggetto di forestazione ricadenti al Foglio 502 nonché i terreni ricadenti nei Fogli 605, 606 e 608), casa colonica e fabbricato aziendale (stalla, fabbricati usi vari, tettoia, porcaia, ovile e impianto di mungitura) in località Prantalaras;

C. terreni agricoli con sovrastanti ruderi di fabbricati (in Catasto Terreni al Foglio 609, Particelle 5, 9, 10, 12, 14 e 82).

In relazione alle operazioni catastali concretizzate, pertanto, vengono definite le seguenti nuove particelle catastali:

a. Mappali accorpati alla casa colonica

1. Foglio 605, Particella 1024 (parte ex Mapp. 80) di ha 00.46.64 (terreno);
2. Foglio 605, Particella 1027 (parte ex Mapp. 346) di ha 03.02.81 (terreno);
3. Foglio 606, Particella 254 (parte ex Mapp. 105) di ha 00.07.95 (terreno);
4. Foglio 606, Particella 257 (parte ex Mapp. 107) di ha 00.00.70 (terreno);
5. Foglio 606, Particella 264 (parte ex Mapp. 245) di ha 00.07.83 (terreno);
6. Foglio 606, Particella 265 (parte ex Mapp. 245; comprende l'ex Mapp. 246) di ha 00.09.09 (casa colonica + pertinenza);
7. Foglio 606, Particella 259 (parte ex Mapp. 242; comprende l'ex Mapp. 244) di ha 00.18.46 (casa colonica + pertinenza);

b. Mappali accorpati al fabbricato aziendale

1. Foglio 605, Particella 1026 (parte ex Mapp. 80) di ha 00.10.74 (terreno);
2. Foglio 606, Particella 252 (parte ex Mapp. 105) di ha 00.52.78 (terreno);
3. Foglio 606, Particella 255 (parte ex Mapp. 107) di ha 00.90.41 (terreno);
4. Foglio 606, Particella 262 (parte ex Mapp. 245) di ha 04.59.81 (terreno);
5. Foglio 606, Particella 258 (parte ex Mapp. 242) di ha 00.49.05 (terreno);
6. Foglio 606, Particella 261 (parte ex Mapp. 242) di ha 00.00.02 (terreno);

c. Mappali costituenti l'area di pertinenza del pozzo

1. Foglio 606, Particella 266 (parte ex Mapp. 245) di ha 00.00.08 (terreno);
2. Foglio 606, Particella 260 (parte ex Mapp. 242) di ha 00.00.07 (terreno);




d. Mappali relativi all'area della strada sterrata interpoderale

1. Foglio 605, Particella 1025 (parte ex Mapp. 80) di ha 00.07.42 (terreno);
2. Foglio 605, Particella 1028 (parte ex Mapp. 346) di ha 00.00.58 (terreno);
3. Foglio 605, Particella 1029 (parte ex Mapp. 346) di ha 00.00.31 (terreno);
4. Foglio 606, Particella 253 (parte ex Mapp. 105) di ha 00.05.82 (terreno);
5. Foglio 606, Particella 256 (parte ex Mapp. 107) di ha 00.02.99 (terreno);
6. Foglio 606, Particella 263 (parte ex Mapp. 245) di ha 00.14.29 (terreno).

Con riferimento a quanto sopra esplicitato, si riporta in appresso la **Tabella B BIS** (ad integrazione ed in sostituzione della Tabella B presente nella relazione peritale della procedura esecutiva) con l'indicazione dei mappali pignorati e delle modificazioni subite dagli stessi a seguito dei frazionamenti:

TABELLA B BIS CON I TERRENI AGRICOLI COSTITUENTI L'AZIENDA (COME DA PROGETTO APPROVATO)

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE IN ETTARI	QUOTA DI PROPRIETA'	QUOTA PIGNORATA	NOTE
502	133	01.69.60	1/2	1/4	Terreni agricoli oggetto di intervento di forestazione. Superficie complessiva interessata Ettari 15.80.75 (allegati nn. 1 e 8 alla relazione peritale in atti di causa nella procedura esecutiva). Come si rileva dal certificato notarile in atti di causa detti terreni sono di proprietà dell'esecutato per 1/2 ma sono stati pignorati per 1/4
	155	04.45.80	1/2	1/4	
	222	05.73.65	1/2	1/4	
	1058	00.20.40	1/2	1/4	
	1059	02.75.65	1/2	1/4	
	1060	00.12.30	1/2	1/4	
	1061	00.00.15	1/2	1/4	
	282	00.83.20	1/2	1/4	
	1057	00.37.10			
605	299	03.11.00	1/2	1/4	
	1024	00.46.64	1/2	1/2	
	1025	00.07.42	1/2	1/2	Strada interpodereale
	1026	00.10.74	1/2	1/2	
	305	00.38.15	1/2	1/2	
	307	00.36.15	1/2	1/2	
	309	00.87.75	1/2	1/2	
	319	02.44.15	1/2	1/2	
	1027	03.02.81	1/2	1/2	
	1028	00.00.58	1/2	1/2	Strada interpodereale
	1029	00.00.31	1/2	1/2	Strada interpodereale
	369	01.01.50	1/2	1/2	
	428	00.14.80	1/2	1/2	
	516	00.04.05			Superficie esterna al perimetro aziendale non al possesso dell'esecutato e della madre
	517	00.01.40			
	538	00.02.25	1/2	1/2	
	582	00.44.20	1/2	1/2	
	583	00.01.73	1/2	1/2	
	584	00.01.02	1/2	1/2	
	585	00.00.90	1/2	1/2	
45	01.09.70				
173 (ex 173/a)	06.20.95				
316 (ex 57/a)	00.57.20			n. 150 del 19.08.2009) alla Denuncia di Successione n. 56 Vol. 556 e seguenti (allegato n. 03 alla relazione peritale in atti di causa nella procedura esecutiva). Detto mappale risulta ubicato senza soluzione di continuità con le particelle pignorate contraddistinte con i numeri 369, 319 e 426	

	323 (ex 75/a)	01.24.20	_____		
606	15	00.05.45	1/2	1/2	
	252	00.52.78	1/2	1/2	
	253	00.05.82	1/2	1/2	Strada interpoderale
	254	00.07.95	1/2	1/2	
	106	00.36.30	1/2	1/2	
	255	00.90.41	1/2	1/2	
	256	00.02.99	1/2	1/2	Strada interpoderale
	257	00.00.70	1/2	1/2	
	108	00.27.85	1/2	1/2	
	125	01.34.05	1/2	1/2	
	262	04.59.81	1/2	1/2	
	263	00.14.29	1/2	1/2	Strada interpoderale
	264	00.07.83	1/2	1/2	
	265	00.09.09	1/2	1/2	Porzione casa colonica + pertinenza include ex Mapp. 246
	266	00.00.08	1/2	1/2	Area pertinenza pozzo
	258	00.49.05	1/4	1/4	
259	00.18.46	1/4	1/4	Porzione casa colonica + pertinenza include ex Mapp. 244	
260	00.00.07	1/4	1/4	Area pertinenza pozzo	
261	00.00.02	1/4	1/4		
243	00.20.45	1/4	1/4	Fabbricato aziendale	
608	1	01.43.65	1/2	1/2	
	61	00.03.15	_____		Ceduto con scrittura privata
	43	03.10.00	_____		
	178	02.98.00	_____		
SUPERFICIE AZIENDALE TOTALE		54.85.70	Così come indicata nel progetto di cui alla C.E. n. 15/1996 (allegato n. 13 alla relazione peritale in atti di causa nella procedura esecutiva)		
SUPERFICIE SEDIME STRADALE (S.P. 80)		00.37.10	Superficie destinata a sedime stradale così come si rileva dall'unito Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 7 alla relazione peritale in atti di causa nella procedura esecutiva)		
SUPERFICIE INTESTATA NON PIGNORATA		00.57.20	Dichiarazione Modificativa ed Integrativa (n. 150 del 19.08.2009) alla Denuncia di Successione n. 56 Vol. 556 e seguenti (allegato n. 03 alla relazione peritale in atti di causa nella procedura esecutiva)		
SUPERFICIE ESTERNA AL PERIMETRO AZIENDALE		00.05.45	Superficie esterna al perimetro aziendale non al possesso dell'esecutato e della madre (terreni contraddistinti al Foglio 605, Particella 61)		
SUPERFICIE AZIENDALE CEDUTA		00.03.15	Superficie aziendale ceduta con scrittura privata (terreno contraddistinto al Foglio 608, Particella 516 e 517)		

SUPERFICIE AZIENDALE ALIENATA	14.62.85	Superficie aziendale alienata prima del pignoramento immobiliare
SUPERFICIE IMMOBILI PIGNORATI	39.19.95	Superficie effettivamente pignorata limitatamente alla quota dell'esecutato

4. RESOCONTO OPERAZIONI AL CATASTO FABBRICATI

Con la presentazione delle pratiche Doc.Fa. al Catasto Fabbricati per nuova costruzione (allegati e. ed f.), è stata accatastata la casa colonica e sono state costituite le unità immobiliari urbane contraddistinte in Catasto Fabbricati alla **Sezione F, Foglio 6, Particella 259** (porzione di u.i.u. includente l'ex Mappale 244 ed unità di fatto con la Particella 265) e **Particella 265** (porzione di u.i.u. includente l'ex Mappale 246 ed unità di fatto con la Particella 259).

Con riferimento a ciò ed in relazione alle incoerenze sottolineate nell'ANNOTAZIONE 1 che precede, si specifica che non essendo stato possibile *fondere* preventivamente le due particelle catastali sulle quali insiste il predetto fabbricato, si è dovuto procedere obbligatoriamente all'accatastamento della casa colonica *per porzioni*.

5. REVISIONE STIMA DEI BENI PIGNORATI

- **A - Fabbricato ad uso civile abitazione ubicato nel centro abitato**

Identificato in Catasto Fabbricati alla Sezione B, Foglio 10, Particella 278.

L'immobile è di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2.

Si conferma il valore più probabile (ViAd) riportato nella relazione peritale in atti di causa nella procedura esecutiva:

$$ViAd = € 70.321,50$$

Considerata la quota di proprietà dell'esecutato pari ad 1/2 si ottiene il seguente Valore quota esecutato (VqeA):

Valore quota pignorata all'esecutato (VqeA)

$$VqeA = € 70.321,50 : 2 = € 35.160,75$$

- **B - Azienda agricola zootecnica**

Composta da:

1. **Terreni agricoli** di superficie e quota pignorata pari a quanto indicato nella **Tabella D BIS** (in sostituzione della Tabella D presente nella relazione peritale della procedura esecutiva) che segue insieme alla qualità effettiva della particella catastale, il valore unitario della stessa ed il Valore della quota pignorata all'esecutato (VqeB1):

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



TABELLA D BIS CON I VALORI DEI TERRENI AGRICOLI COSTITUENTI L'AZIENDA

FOGLIO	PART.	SUPERFICIE IN ETTARI	QUALITÀ	QUOTA PIGNORATA	VALORE UNITARIO (€/ha)	VALORE PARTICELLA (€)	VALORE QUOTA PIGNORATA (€)
502	133	01.69.60	BOSCO (75%)	1/4	10.000,00	12.720,00	3.922,00
			SEMIN. (25%)		7.000,00	2.968,00	
	155	04.45.80	BOSCO	1/4	10.000,00	44.580,00	11.145,00
	222	05.73.65	BOSCO	1/4	10.000,00	57.365,00	14.341,25
	1058	00.20.40	PASCOLO	1/4	4.000,00	816,00	204,00
	1059	02.75.65	BOSCO	1/4	10.000,00	27.565,00	6.891,25
	1060	00.12.30	BOSCO	1/4	10.000,00	1.230,00	307,50
	1061	00.00.15	BOSCO	1/4	10.000,00	15,00	3,75
	282	00.83.20	BOSCO (35%)	1/4	10.000,00	2.912,00	1.066,00
			PASC. CESP. (65%)		2.500,00	1.352,00	
299	01.45.00	SEMINATIVO	1/4	7.000,00	10.150,00	2.537,50	
	01.66.00	PASC. CESP.	1/4	2.500,00	4.150,00	1.037,50	
SUPERFICIE		18.91.75	VARIA	1/4	VARIO	165.823,00	41.455,75
605	1024	00.46.64	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	6.063,20	3.031,60
	1025	00.07.42	STRADA INT.	1/2	1.000,00	74,20	37,10
	1026	00.10.74	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	751,80	375,90
	305	00.38.15	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	4.959,50	2.479,75
	307	00.36.15	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	4.699,50	2.349,75
	309	00.87.75	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	11.407,50	5.703,75
	319	02.44.15	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	31.739,50	15.869,75
	1027	03.02.81	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	39.365,30	19.682,65
	1028	00.00.58	STRADA INT.	1/2	1.000,00	5,80	2,90
	1029	00.00.31	STRADA INT.	1/2	1.000,00	3,10	1,55
	369	01.01.50	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	13.195,00	6.597,50
	428	00.14.80	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	1.924,00	962,00
	538	00.02.25	INCOLTO	1/2	1.000,00	100,00	50,00
	582	00.44.20	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	5.746,00	2.873,00
	583	00.01.73	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	224,90	112,45
	584	00.01.02	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	132,60	66,30
585	00.00.90	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	117,00	58,50	
SUPERFICIE		09.41.10	VARIA	1/2	VARIO	120.508,90	60.254,45
606	15	00.05.45	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	381,50	190,75
	252	00.52.78	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	3.694,60	1.847,30
	253	00.05.82	STRADA INT.	1/2	1.000,00	58,20	29,10
	254	00.07.95	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	1.033,50	516,75
	106	00.36.30	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	2.541,00	1.270,50
	255	00.90.41	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	6.328,70	3.164,35
	256	00.02.99	STRADA INT.	1/2	1.000,00	29,90	14,95
	257	00.00.70	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	91,00	45,50
	108	00.27.85	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	1.949,50	974,75
	125	01.34.05	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	9.383,50	4.691,75
	262	04.59.81	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	32.186,70	16.093,35
	263	00.14.29	STRADA INT.	1/2	1.000,00	142,90	71,45
	264	00.07.83	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	1.017,90	508,95
	265	00.01.38	INGOMBRO CASA	1/2	1.000,00	13,80	6,90
			PERT. CASA				
266	00.00.08	AREA POZZO	1/2	1.000,00	0,80	0,40	

	258	00.49.05	PERT. FABBR. AZIENDALE	1/4	7.000,00	3.433,50	858,38
	259	00.00.11	INGOMBRO CASA	1/4	1.000,00	1,10	0,28
		00.18.35	PERT. CASA	1/4	7.000,00	1.284,50	321,12
	260	00.00.07	AREA POZZO	1/4	1.000,00	0,70	0,18
	261	00.00.02	PERT. FABBR. AZIENDALE	1/4	7.000,00	1,40	0,35
	243	00.20.45	AREA FABBR. AZIENDALE	1/4	1.000,00	204,50	51,13
SUPERFICIE		09.43.45	VARIA	VARIA	VARIO	64.318,90	30.928,04
608	1	01.43.65	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	10.055,00	5.027,75
SUPERFICIE		01.43.65	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	10.055,00	5.027,75
SUPERFICIE COMPLESSIVA TERRENI		39.19.95	VALORE TOTALE TERRENI (VIT) E VALORE QUOTA PIGNORATA (VqeB1):			360.705,80	137.665,99

ANNOTAZIONE 3

Si sottolinea che i mappali evidenziati con il colore nella soprastante Tabella D BIS sono quelli oggetto di frazionamento. Si specifica che la QUALITÀ è stata in parte revisionata giacché quella riferita nelle visure catastali, allo stato attuale, non sempre trova riscontro con quella rilevabile sul posto.

Le SUPERFICIE assunte a base di calcolo sono quelle catastali (che potrebbero differire da quelle reali a causa dell'ipotetico errato posizionamento dei limiti di confine o per l'assenza del medesimo o ancora per rettifiche degli stessi confini non definite da formali atti catastali) in quanto eventuali misurazioni di precisione delle superfici dei terreni oltre a non essere previste nel mandato ed a risultare eccessivamente onerose da attuare, andrebbero concretizzate in contraddittorio con i proprietari/possessori degli appezzamenti confinanti e comunque potrebbero non produrre il risultato prefissato.

2. Casa colonica, insistente sul terreno contraddistinto in Catasto Terreni al Foglio 606, Particelle 259 (pignorata per 1/4) e 265 (pignorata per 1/2).

Contrariamente a quanto indicato nella relazione peritale in atti di causa nella procedura esecutiva (dove per la stima della casa colonica si prescindeva dalla quota di proprietà dei terreni sui quali sorge) per le ragioni precedentemente esposte si ritiene di dover stimare il fabbricato sulla base del più probabile costo di costruzione dello stesso attribuendo all'esecutato la quota di proprietà dei terreni sul quale lo stesso fabbricato insiste.

Tenuto conto che il più probabile costo di costruzione del fabbricato (CiC) già stabilito sinteticamente per stima comparativa nella relazione peritale in atti di causa nella procedura esecutiva sulla base del costo di costruzione unitario deprezzato, è pari a:

$$CiC = (CuiC \times supC) = \text{€}/mq 700,00 \times mq 145,33 = \text{€ } 101.731,00$$

suddiviso in:

$$CiC_{259} = (CuiC_a \times supC_a) = \text{€}/mq 700,00 \times mq 11,00 = \text{€ } 7.700,00 \text{ (di proprietà per 1/4)}$$

$$CiC_{265} = (CuiC_b \times supC_b) = \text{€}/mq 700,00 \times mq 134,33 = \text{€ } 94.031,00 \text{ (di proprietà per 1/2)}$$

considerate le quote di proprietà dell'esecutato si ottiene il seguente Valore quota esecutato per la casa colonica (VqeB2):

$$VqeB2 = \text{€ } [(7.700,00 : 4) + (94.031,00 : 2)] = \text{€ } 48.940,50$$

3. Fabbricato aziendale, insistente sul terreno contraddistinto in Catasto Terreni al Foglio 606, Particella 243 (pignorata per 1/4).

Contrariamente a quanto indicato nella relazione peritale in atti di causa nella procedura esecutiva (dove per la stima del fabbricato aziendale si prescindeva dalla quota di proprietà dei terreni sui quali sorge il medesimo) per le ragioni precedentemente esposte si ritiene di dover stimare il fabbricato sulla base del più probabile costo di costruzione dello stesso attribuendo all'esecutato la medesima quota di proprietà del terreno sul quale insiste.

Tenuto conto che il *più probabile costo di costruzione del fabbricato* (Cif), già stabilito sinteticamente per stima comparativa nella relazione peritale in atti di causa nella procedura esecutiva sulla base del costo di costruzione unitario deprezzato, è pari a:

$$\text{Cif} = (\text{CuiF} \times \text{supF}) = \text{€}/\text{mq} 350,00 \times \text{mq} 795,03 = \text{€} 278.260,50$$

considerata la quota di proprietà dell'esecutato pari ad 1/4 si ottiene il seguente Valore quota esecutato per il fabbricato aziendale (VqeB3):

$$\text{VqeB3} = \text{€} 278.260,50 : 4 = \text{€} 69.565,13$$

4. Strada interpodereale, concretizzata sui mappali così contraddistinti in Catasto Terreni:
Foglio 605, Particella 1025 (parte ex Mapp. 80) di ha 00.07.42 (pignorato per 1/2);
Foglio 605, Particella 1028 (parte ex Mapp. 346) di ha 00.00.58 (pignorato per 1/2);
Foglio 605, Particella 1029 (parte ex Mapp. 346) di ha 00.00.31 (pignorato per 1/2);
Foglio 606, Particella 253 (parte ex Mapp. 105) di ha 00.05.82 (pignorato per 1/2);
Foglio 606, Particella 256 (parte ex Mapp. 107) di ha 00.02.99 (pignorato per 1/2);
Foglio 606, Particella 263 (parte ex Mapp. 245) di ha 00.14.29 (pignorato per 1/2).

Considerate le dimensioni geometriche della strada, la costruzione della stessa avvenuta in rilevato rispetto alla quota dei terreni circostanti e le opere accessorie concretizzate per la realizzazione della stessa, si ritiene di poter indicare a corpo, come segue, il *più probabile costo di costruzione del strada* (CiSt):

$$\text{CiSt} = \text{€} 25.000,00$$

Considerate le quote di proprietà dell'esecutato si ottiene il seguente Valore quota esecutato per la strada interpodereale (VqeB4):

$$\text{VqeB4} = \text{€} 25.000,00 : 2 = \text{€} 12.500,00$$

5. Pozzo, realizzato sui mappali così contraddistinti in Catasto Terreni:
Foglio 606, Particella 266 (parte ex Mapp. 245) di ha 00.00.08 (pignorato per 1/2);
Foglio 606, Particella 260 (parte ex Mapp. 242) di ha 00.00.07 (pignorato per 1/4).

Considerate le dimensioni geometriche del pozzo (diametro metri 1,20; profondità metri 8,00) e la tipologia dello stesso (pozzo scavato), si ritiene di poter indicare a corpo, come segue, il *più probabile costo di costruzione del pozzo* (CiP):

$$\text{CiP} = \text{€} 2.750,00$$

Considerate le quote di proprietà dell'esecutato e la superficie sulla quale sorge il pozzo si ottiene il seguente Valore quota esecutato per il pozzo (VqeB5):

$$VqeB5 = € [(2.750,00 \times 8/15) : 2] + [(2.750,00 \times 7/15) : 4] = € 1.054,17$$

Consegue:

Valore quota pignorata all'esecutato (VqeB)

$$VqeB = VqeB1 + VqeB2 + VqeB3 + VqeB4 + VqeB5$$

$$VqeB = € (137.665,99 + 48.940,50 + 69.565,13 + 12.500,00 + 1.054,17) = € 269.725,79$$

▪ **C - Terreni agricoli con sovrastanti ruderi di fabbricati**

Identificati in Catasto Terreni al Foglio 609, Particelle 5 - 9 - 10 - 12 - 14 - 82.

Gli immobili sono di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2.

Si conferma il valore più probabile (ViR) riportato nella relazione peritale in atti di causa nella procedura esecutiva:

$$ViR = € 1.500,00$$

Considerata la quota di proprietà dell'esecutato pari ad 1/2 si ottiene il seguente Valore quota esecutato (VqeC):

Valore quota pignorata all'esecutato (VqeC)

$$VqeC = € 1.500,00 : 2 = € 750,00$$

6. VALORE COMPLESSIVO BENI PIGNORATI ALL'ESECUTATO

Con riferimento al valore dei beni sopra riferiti si esplicita in appresso il valore complessivo della quota pignorata all'esecutato (VqE):

Valore complessivo della quota pignorata all'esecutato (VqE)

$$VqE = VqeA + VqeB + VqeC = € (35.160,75 + 269.725,79 + 750,00) = € 305.636,54$$

ANNOTAZIONE 4

Con riferimento alla sopra riportata revisione dei conteggi si evidenzia in appresso il più probabile valore complessivo degli immobili (Vcl):

$$Vcl = ViAd + ViT + CiC + CiF + CiSt + CiP + ViR$$

$$Vcl = € (70.321,50 + 360.705,80 + 101.731,00 + 278.260,50 + 25.000,00 + 2.750,00 + 1.500,00) = € 840.268,80$$

7. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI QUOTA ESECUTATO

Tenuto conto di quanto sopra esposto, in particolare di quanto esplicitato nell'ANNOTAZIONE 1 in relazione alla provenienza (allegato a.) dell'ex Mappale 74 del Foglio 605 (successivamente passato al Foglio 606 come mappale 241, sul quale insistono la minor superficie della casa colonica ed il

fabbricato aziendale, edificati per la maggior parte dal dante causa degli odierni convenuti) ed alla quota pignorata all'esecutato per detta particella pari ad 1/4, trascurando al momento di considerare l'effettiva quota di spettanza delle parti convenute (che in realtà dovrebbero essere proprietarie di una quota pari ad 1/2 ciascuna) che merita certamente un approfondimento in ragione delle contraddittorietà rilevate nei documenti di provenienza (atto di vendita riguardante l'ex Mappale 74 e successioni del *de cuius* Raffo Giovanni) relativamente alle quote di spettanza del summenzionato terreno e dei fabbricati insistenti sullo stesso, contraddittorietà queste non risolvibili, per ovvie ragioni, dallo scrivente, si procede in appresso alla definizione degli immobili da conferire nell'ipotetica quota dell'esecutato quantificata come sopra espresso in ragione dell'effettiva porzione di immobili pignorata dal creditore procedente nella procedura esecutiva iscritta al R.E. n. 128/2008. Di conseguenza, considerata la necessità di vendere preliminarmente all'incanto la casa colonica e l'area riconducibile al vincolo pertinenziale che attiene alla definizione della misura necessaria a soddisfare l'attuale volumetria della stessa (lotto minimo di terreni accorpati pari a tre ettari e lotto minimo di terreni aziendali per terreni destinati a seminativi o colture erbacee pari a cinque ettari), valutati i restanti terreni da riservare al fabbricato aziendale (superficie mappali accorpati al fabbricato aziendale pari ad ha 07.47.41), al fine del mantenimento di porzioni funzionali, si suggeriscono in appresso le seguenti ipotesi che identificano la quota di immobili pignorata all'esecutato:

PRIMA IPOTESI (identificazione immobili quota esecutato)

VALORE IMMOBILI CONFERITI NELLA QUOTA = € 305.243,80 (< € 305.636,54)

- 1) quota pari all'intero dei terreni accorpati coltivati a bosco (superficie complessiva pari ad ha 08.61.75) oltre al terreno a pascolo ubicato nei pressi degli stessi, di valore complessivo pari ad **€ 86.991,00**, contraddistinti in Catasto Terreni al:
 - Foglio 502: Particella 222 (€ 57.365,00), Particella 1059 (€ 27.565,00), Particella 1060 (€ 1.230,00), Particella 1061 (€ 15,00) e Particella 1058 (€ 816,00);
- 2) quota pari all'intero della casa colonica di valore pari ad **€ 101.731,00** e delle aree accorpate alla stessa di superficie complessiva pari ad ha 08.21.53 e di valore pari ad **€ 102.489,00**, contraddistinte in Catasto Terreni al:
 - Foglio 605: Particella 1024 (€ 6.063,20), Particella 1027 (€ 39.365,30), Particella 369 (€ 13.195,00), Particella 319 (€ 31.739,50), Particella 428 (€ 1.924,00), Particella 582 (€ 5.746,00), Particella 583 (€ 224,90), Particella 584 (€ 132,60) e Particella 585 (€ 117,00);
 - Foglio 606: Particella 254 (€ 1.033,50), Particella 257 (€ 91,00), Particella 264 (€ 1.017,90), Particella 265 (€ 553,50) e 259 (€ 1.285,60);
- 3) quota pari ad 1/2 pro indiviso del costo della strada interpodereale pari ad **€ 12.500,00** e dell'area di pertinenza della stessa pari ad **€ 157,05** contraddistinta in Catasto Terreni al Foglio 605, Particelle 1025, 1028 e 1029, Foglio 606, Particelle 256, 253 e 263;
- 4) quota pari ad 1/2 pro indiviso del costo del pozzo pari ad **€ 1.375,00** e dell'area di pertinenza dello stesso pari ad **€ 0,75** contraddistinta in Catasto Terreni al Foglio 606, Particelle 260 e 266.

Oltre a ciò, considerata la richiesta formulata dall'esecutato nella procedura esecutiva iscritta al R.E. n. 128/2008 tendente, per quanto possibile, al conferimento dei terreni aziendali nella quota di spettanza della propria madre, si suggerisce la seguente seconda ipotesi di divisione:

SECONDA IPOTESI (identificazione immobili quota esecutato)

VALORE IMMOBILI CONFERITI NELLA QUOTA = € 310.656,20 (> € 305.636,54)

- 1) quota pari all'intero dei terreni a bosco, non accorpati (superficie complessiva pari ad ha 13.07.55), di valore pari ad **€ 130.755,00**, contraddistinti in Catasto Terreni al:
 - Foglio 502: Particella 155 (€ 44.580,00), Particella 222 (€ 57.365,00), Particella 1059 (€ 27.565,00), Particella 1060 (€ 1.230,00) e Particella 1061 (€ 15,00);

- 2) quota pari all'intero della casa colonica di valore pari ad € 101.731,00 e delle aree accorpate alla stessa di superficie complessiva pari ad ha 04.94.98 e di valore pari ad € 64.137,40, contraddistinte in Catasto Terreni al:
- Foglio 605: Particella 1024 (€ 6.063,20), Particella 1027 (€ 39.365,30) e Particella 369 (€ 13.195,00);
 - Foglio 606: Particella 254 (€ 1.033,50), Particella 257 (€ 91,00), Particella 264 (€ 1.017,90), Particella 265 (€ 534,30) e 259 (€ 1.289,20);
- 3) quota pari ad 1/2 pro indiviso del costo della strada interpoderale pari ad € 12.500,00 e dell'area di pertinenza della stessa pari ad € 157,05 contraddistinta in Catasto Terreni al Foglio 605, Particelle 1025, 1028 e 1029, Foglio 606, Particelle 256, 253 e 263;
- 4) quota pari ad 1/2 pro indiviso del costo del pozzo pari ad € 1.375,00 e dell'area di pertinenza dello stesso pari ad € 0,75 contraddistinta in Catasto Terreni al Foglio 606, Particelle 260 e 266.

ANNOTAZIONE 5

In relazione alla SECONDA IPOTESI sopra espressa si precisa che a seguito della identificazione dell'area riconducibile al vincolo pertinenziale che attiene alla definizione della misura necessaria a soddisfare l'attuale volumetria della casa colonica, ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico (si veda al riguardo il certificato di destinazione urbanistica allegato n. 07 alla relazione peritale nella procedura esecutiva), nelle Zone E, ai fini edificatori, la superficie minima di intervento negli appezzamenti con destinazione a seminativo o colture erbacee, è prevista pari a ha 05.00.00 (cinque ettari). Tale superficie minima, nel caso di specie, è ottenuta dalla somma delle superfici dei terreni accorpate alla casa colonica (ha 04.94.98) e dalla quota parte dei terreni sui quali insistono la strada interpoderale ed il pozzo (ha 00.31.41 e ha 00.00.15) che dovranno essere trasferiti con la casa colonica per una quota indivisa pari ad 1/2. Con riferimento a ciò si specifica che i terreni agricoli ubicati a ridosso e senza soluzione di continuità con l'appezzamento includente la casa colonica, ricadenti al Foglio 605 e contraddistinti con le Particelle 319 - 316 (mappale di proprietà dei convenuti non pignorato) - 428 - 582 - 583 - 584 - 585 (mappali questi ricompresi nella prima ipotesi ad eccezione della Particella 316 non pignorata), a seguito della vendita dell'appezzamento concernente la casa colonica risulteranno interclusi. Al fine di garantire il raggiungimento degli stessi, pertanto, sarà indispensabile costituire una servitù di passaggio sulla Particella 369 da realizzare in prosecuzione con lo stradello interpoderale.

Così come prescritto dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale), inoltre, si suggerisce di depositare presso il Comune di Narcao, preferibilmente prima della vendita, una "[...] apposita planimetria indicante le superfici ed i rispettivi volumi utilizzati e vincolati [...]" per la realizzazione della casa colonica e del fabbricato aziendale.

8. FORMAZIONE LOTTI

In relazione alle porzioni di immobili da conferire nelle ipotetiche quote dell'esecutato così come sopra esplicitate, si suggerisce la formazione dei seguenti lotti:

PRIMA IPOTESI (formazione lotti)

VALORE IMMOBILI CONFERITI NELLA QUOTA = € 305.243,80 (< € 305.636,54)

- **LOTTO N. 1 del valore complessivo pari ad € 86.991,00 costituito da:** quota pari all'intero dei terreni accorpate coltivati a bosco contraddistinti in Catasto Terreni al Foglio 502, Particelle 222 - 1059 - 1060 - 1061 e del terreno a pascolo contraddistinto in Catasto Terreni al Foglio 502, Particelle 1058;
- **LOTTO N. 2 del valore complessivo pari ad € 218.252,80 costituito da:** quota pari all'intero della casa colonica e delle aree accorpate alla stessa contraddistinte in Catasto Terreni al Foglio 605, Particelle 1024 - 1027 - 369 - 319 - 428 - 582 - 583 - 584 - 585, Foglio 606, Particelle 254 - 257 - 264 - 265 - 259; quota pari ad 1/2 pro indiviso della strada interpoderale e dell'area di pertinenza della stessa contraddistinta in Catasto Terreni al Foglio 605, Particelle 1025 - 1028 - 1029, Foglio 606, Particelle 256 - 253 - 263; quota pari ad 1/2 pro indiviso del pozzo e dell'area di pertinenza dello stesso contraddistinta in Catasto Terreni

al Foglio 606, Particelle 260 - 266.

SECONDA IPOTESI (formazione lotti)

VALORE IMMOBILI CONFERITI NELLA QUOTA = € 310.656,20 (> € 305.636,54)

- **LOTTO N. 1 del valore complessivo pari ad € 130.755,00 costituito da:** quota pari all'intero dei terreni a bosco, non accorpati, contraddistinti in Catasto Terreni al Foglio 502, Particelle 155 - 222 - 1059 - 1060 - 1061;
- **LOTTO N. 2 del valore complessivo pari ad € 179.901,20 costituito da:** quota pari all'intero della casa colonica e delle aree accorpate alla stessa contraddistinte in Catasto Terreni al Foglio 605, Particelle 1024 - 1027 - 369, Foglio 606, Particelle 254 - 257 - 264 - 265 - 259; quota pari ad 1/2 pro indiviso della strada interpoderale e dell'area di pertinenza della stessa contraddistinta in Catasto Terreni al Foglio 605, Particelle 1025 - 1028 - 1029, Foglio 606, Particelle 256 - 253 - 263; quota pari ad 1/2 pro indiviso del pozzo e dell'area di pertinenza dello stesso contraddistinta in Catasto Terreni al Foglio 606, Particelle 260 - 266.

9.OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA BOZZA DELLA CTU

A seguito dell'invio a mezzo PEC (avvenuto in data 08.07.2018) della bozza della CTU ai legali delle parti in causa, lo scrivente consulente riceveva, sempre a mezzo PEC, le sole note di osservazione da parte di ambedue i legali di parte convenuta (allegato i.).

Con riferimento a ciò

tenuto conto delle risultanze emerse a seguito degli ulteriori accertamenti eseguiti dallo scrivente in relazione all'ex Mappale 74, ha richiesto di formulare una terza ipotesi di divisione e formazione dei lotti che tenesse conto dei soli terreni non accorpati all'azienda agricola ed alla casa colonica.

10.RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In relazione alle richieste delle parti come sopra esposte, conseguentemente, si riferisce in appresso la seguente ulteriore ipotesi di divisione e la pertinente formazione dei lotti:

TERZA IPOTESI (identificazione immobili quota esecutato)

VALORE IMMOBILI CONFERITI NELLA QUOTA = € 208.309,50 (< € 305.636,54)

- 1) quota pari all'intero dei terreni agricoli oggetto di intervento di forestazione ricadenti al Foglio 502 (superficie complessiva pari ad *ha* 15.80.75) oltre alla Particella 299 del Foglio 502 destinata a pascolo e seminativo (superficie complessiva pari ad *ha* 03.11.00), di valore complessivo pari ad **€ 165.823,00**, contraddistinti in Catasto Terreni al:
 - Foglio 502: Particella 133 (€ 15.688,00), Particella 155 (€ 44.580,00), Particella 222 (€ 57.365,00), Particella 1058 (€ 816,00), Particella 1059 (€ 27.565,00), Particella 1060 (€ 1.230,00), Particella 1061 (€ 15,00), Particella 282 (€ 4.264,00) e Particella 299 (€ 14.300,00);
- 2) quota pari ai terreni agricoli non accorpati alla casa colonica ed all'azienda ricadenti al Foglio 605, di valore complessivo pari ad **€ 21.166,50** e superficie complessiva di *ha* 01.64.30, contraddistinti in Catasto Terreni al:
 - Foglio 605: Particella 305 (€ 4.959,50), Particella 307 (€ 4.699,50), Particella 309 (€ 11.407,50) e Particella 538 (€ 100,00);
- 3) quota pari ai terreni agricoli non accorpati alla casa colonica ed all'azienda ricadenti al Foglio 606, di valore complessivo pari ad **€ 9.765,00** e superficie complessiva di *ha* 01.39.50, contraddistinti in Catasto Terreni al:

- Foglio 606: Particella 15 (€ 381,50) e Particella 125 (€ 9.383,50);
- 4) quota pari all'intero del terreno agricolo ricadente al Foglio 608, di valore complessivo pari ad **€ 10.055,00** e superficie complessiva di *ha 01.43.65*, contraddistinto in Catasto Terreni al:
- Foglio 608: Particella 1 (€ 10.055,00);
- 5) quota pari all'intero dei terreni agricoli con sovrastanti ruderi di fabbricati ricadenti al Foglio 609, di valore complessivo pari ad **€ 1.500,00** e superficie complessiva di *ha 00.08.90*, contraddistinti in Catasto Terreni al:
- Foglio 609: Particelle 5 - 9 - 10 - 12 - 14 - 82 (valore totale € 1.500,00).

TERZA IPOTESI (formazione lotti)

VALORE IMMOBILI CONFERITI NELLA QUOTA = € 208.309,50 (< € 305.636,54)

- **LOTTO N. 1 del valore complessivo pari ad € 165.823,00 costituito da:** quota pari all'intero dei terreni agricoli oggetto di intervento di forestazione ricadenti al Foglio 502, Particelle 133 - 155 - 222 - 1058 - 1059 - 1060 - 1061 - 282 (superficie complessiva pari ad *ha 15.80.75*) oltre alla Particella 299 del Foglio 502 destinata a pascolo e seminativo (superficie complessiva pari ad *ha 03.11.00*);
- **LOTTO N. 2 del valore complessivo pari ad € 42.486,50 costituito da:** quota pari ai terreni agricoli non accorpati alla casa colonica ed all'azienda ricadenti al Foglio 605, Particelle 305 - 307 - 309 - 538 (superficie complessiva di *ha 01.64.30*); quota pari ai terreni agricoli non accorpati alla casa colonica ed all'azienda ricadenti al Foglio 606, Particelle 15 - 125 (superficie complessiva di *ha 01.39.50*); quota pari all'intero del terreno agricolo ricadente al Foglio 608, Particella 1 (superficie complessiva di *ha 01.43.65*); quota pari all'intero dei terreni agricoli con sovrastanti ruderi di fabbricati ricadenti al Foglio 609, Particelle 5 - 9 - 10 - 12 - 14 - 82 (superficie complessiva di *ha 00.08.90*).

Considerato quanto precisato nella soprastante terza ipotesi formulata così come richiesta dal legale del convenuto-esecutato, preso atto che i beni conferiti nella quota del [REDACTED] hanno un valore decisamente inferiore rispetto al valore complessivo della quota pignorata allo stesso, lo scrivente ritiene coerente formulare anche una quarta ipotesi che si avvicini maggiormente al valore testé indicato, che ricomprenda i terreni ricadenti al Foglio 605, Particelle 319 - 428 - 582 - 583 - 584 - 585, per l'accesso ai quali vale quanto già esplicitato nell'ANNOTAZIONE 5 (costituzione di una servitù di passaggio sulla Particella 369, da realizzare in prosecuzione con lo stradello interpodereale che consente l'accesso all'azienda di proprietà convenuta e che diventerebbe, altresì, l'unico accesso per i terreni appena indicati):

QUARTA IPOTESI (identificazione immobili quota esecutato)

VALORE IMMOBILI CONFERITI NELLA QUOTA = € 248.193,50 (< € 305.636,54)

- 1) quota pari all'intero dei terreni agricoli oggetto di intervento di forestazione ricadenti al Foglio 502 (superficie complessiva pari ad *ha 15.80.75*) oltre alla Particella 299 del Foglio 502 destinata a pascolo e seminativo (superficie complessiva pari ad *ha 03.11.00*), di valore complessivo pari ad **€ 165.823,00**, contraddistinti in Catasto Terreni al:
- Foglio 502: Particella 133 (€ 15.688,00), Particella 155 (€ 44.580,00), Particella 222 (€ 57.365,00), Particella 1058 (€ 816,00), Particella 1059 (€ 27.565,00), Particella 1060 (€ 1.230,00), Particella 1061 (€ 15,00), Particella 282 (€ 4.264,00) e Particella 299 (€ 14.300,00);
- 2) quota pari ai terreni agricoli non accorpati ed in parte accorpati alla casa colonica ed all'azienda ricadenti al Foglio 605, di valore complessivo pari ad **€ 61.050,50** e superficie complessiva di *ha 04.71.10*, contraddistinti in Catasto Terreni al:
- Foglio 605: Particella 305 (€ 4.959,50), Particella 307 (€ 4.699,50), Particella 309 (€ 11.407,50) e Particella 538 (€ 100,00);
 - Foglio 605: Particella 319 (€ 31.739,50), Particella 428 (€ 1.924,00), Particella 582 (€



- 5.746,00), Particella 583 (€ 224,90), Particella 584 (€ 132,60) e 585 (€ 117,00);
- 3) quota pari ai terreni agricoli non accorpati alla casa colonica ed all'azienda ricadenti al Foglio 606, di valore complessivo pari ad € 9.765,00 e superficie complessiva di ha 01.39.50, contraddistinti in Catasto Terreni al:
- Foglio 606: Particella 15 (€ 381,50) e Particella 125 (€ 9.383,50);
- 4) quota pari all'intero del terreno agricolo ricadente al Foglio 608, di valore complessivo pari ad € 10.055,00 e superficie complessiva di ha 01.43.65, contraddistinto in Catasto Terreni al:
- Foglio 608: Particella 1 (€ 10.055,00);
- 5) quota pari all'intero dei terreni agricoli con sovrastanti ruderi di fabbricati ricadenti al Foglio 609, di valore complessivo pari ad € 1.500,00 e superficie complessiva di ha 00.08.90, contraddistinti in Catasto Terreni al:
- Foglio 609: Particelle 5 - 9 - 10 - 12 - 14 - 82 (valore totale € 1.500,00).

QUARTA IPOTESI (formazione lotti)

VALORE IMMOBILI CONFERITI NELLA QUOTA = € 248.193,50 (< € 305.636,54)

- **LOTTO N. 1 del valore complessivo pari ad € 165.823,00 costituito da:** quota pari all'intero dei terreni agricoli oggetto di intervento di forestazione ricadenti al Foglio 502, Particelle 133 - 155 - 222 - 1058 - 1059 - 1060 - 1061 - 282 (superficie complessiva pari ad ha 15.80.75) oltre alla Particella 299 del Foglio 502 destinata a pascolo e seminativo (superficie complessiva pari ad ha 03.11.00);
- **LOTTO N. 2 del valore complessivo pari ad € 82.370,50 costituito da:** quota pari ai terreni agricoli non accorpati ed in parte accorpati alla casa colonica ed all'azienda ricadenti al Foglio 605, Particelle 305 - 307 - 309 - 538 - 319 - 428 - 582 - 583 - 584 - 585 (superficie complessiva di ha 04.71.10); quota pari ai terreni agricoli non accorpati alla casa colonica ed all'azienda ricadenti al Foglio 606, Particelle 15 - 125 (superficie complessiva di ha 01.39.50); quota pari all'intero del terreno agricolo ricadente al Foglio 608, Particella 1 (superficie complessiva di ha 01.43.65); quota pari all'intero dei terreni agricoli con sovrastanti ruderi di fabbricati ricadenti al Foglio 609, Particelle 5 - 9 - 10 - 12 - 14 - 82 (superficie complessiva di ha 00.08.90).

11. CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente, ritenendo di aver adempiuto il mandato assegnatogli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione per eventuali delucidazioni qualora la S.V. Ill.ma dovesse valutarne la necessità.

Selargius (CA), lì 26.07.2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Benigno Spiga

ELENCO ALLEGATI:

- a. Atto di provenienza.
- b. Pratica Pregeo - Tipo Frazionamento del 17.04.2018 (protocollo n. CA0053183 per le particelle del Foglio 605).
- c. Pratica Pregeo - Tipo Frazionamento e Mappale del 18.05.2018 (protocollo n. CA0068992 per le particelle del Foglio 606).

- d. Elaborati grafici.
- e. Pratica Doc.Fa. del 21.05.2018 (protocollo CA0070895 per la Particella 259).
- f. Pratica Doc.Fa. del 21.05.2018 (protocollo CA0070896 per la Particella 265).
- g. Documentazione catastale aggiornata al C.T. limitatamente ai mappali originati dai frazionamenti.
- h. Documentazione catastale al C.F. riguardante la casa colonica accatastata.
- i. Osservazioni inviate dalle parti.

