



Tribunale Civile di Cagliari
 Ufficio Esecuzioni Civili



relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

nell'esecuzione immobiliare n° 153/2001

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Paolo Mulargia



Creditore pignorante: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Debitore: Xxxxxxx Xxxxxxx



La presente relazione prevede:

1. PREMESSE	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI IN ESAME	12
4. RISPOSTA AI QUESITI	12
4.1. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE PRODOTTA	12
4.2. ACCERTAMENTI IPOCATASTALI	13
PROVENIENZA	13
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	16
4.2.A ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE	21
4.2.B ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	21
4.2.C CERTIFICATO DI STATO CIVILE E CERTIFICATO DI MATRIMONIO	22
4.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	22
4.4 CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE E ATTO DI PIGNORAMENTO	24
4.5 AGGIORNAMENTI E/O CORREZIONI DA OPERARE PRESSO IL CATASTO	24
4.6 SITUAZIONE URBANISTICA	24
4.6.2. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE, SANABILITÀ E ABITABILITÀ	28
4.7 DIVISIBILITA' IN PIU' LOTTI	28
4.8 QUOTA PIGNORATA E NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI	28
4.9 POSSESSO DEGLI IMMOBILI	28
4.10 EVENTUALE ASSEGNAZIONE A CONIUGE SEPARATO	30
4.11 PRESENZA DI VINCOLI	30



4.12 GRAVAME DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	31
4.13 VALORE COMMERCIALE	32
4.14 SPESE E DEBITI CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	32
4.15 CHECK LIST	33
5 – ELENCO ALLEGATI	33
6 - DEPOSITO	33



1. PREMESSE

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento in data 20 luglio 2023 io sottoscritto ing. Paolo Mulargia, [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n°3305 ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n° 153/2001.

In data 21 luglio 2023 tramite deposito telematico ho prestato il giuramento di rito e accetto l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti (allegato 1):

1) 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;

2) 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;

2 a) 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;

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

2 c) verifichi se il creditore precedente 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;

5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e 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; alleggi, 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);

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. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accertamenti preliminari

Le operazioni peritali sono iniziate presso il mio studio con la disamina della documentazione rinvenuta agli atti, al fine di accertarne la completezza e individuare con esattezza gli immobili oggetto di accertamenti.

Accertamenti presso l'Ufficio del Territorio Servizi Catastali

Nei giorni 24 ottobre 2023 2023 e 26 gennaio 2024, per via telematica presso il mio studio e presso l'archivio del Catasto, ho acquisito la seguente documentazione

catastale relativa all'immobile pignorato (allegato 2):

- visure storiche
- estratto di mappa CT
- foglio di partita CT Furtei Partita 201

Accertamenti presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (SPI ex Conservatoria)

Nei giorni 24 giugno, 28 luglio, 15 settembre e 27 dicembre 2021 e 21 gennaio 2022, per via telematica presso il mio studio e presso l'archivio del Servizio di Pubblicità, ho acquisito la seguente documentazione ipotecaria relativa agli immobili pignorati (allegato 3):

- elenco sintetico formalità per immobile relative al periodo post meccanizzazione del SPI
- elenchi sintetici per nominativo relativi al periodo ante meccanizzazione del SPI (per completamento storico ventennale)
- formalità di cui agli elenchi sintetici di cui sopra

Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Furtei

- In data 28 dicembre 2023, tramite Posta Elettronica Certificata, ho inviato all'Ufficio Protocollo del Comune di Furtei richiesta per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni in esame.
- In data 22 maggio 2024, tramite Posta Elettronica Certificata, L'Ufficio Tecnico Comunale di Furtei ha prodotto al sottoscritto il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto e uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato 4)

accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cagliari

- In data 16 novembre 2023, ai sensi di quanto disposto al punto 2.e) dell'incarico affidatogli, tramite Posta Elettronica Certificata il sottoscritto ha inviato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari richiesta per il rilascio del Certificato di Stato Civile dell'esecutato. Tale certificato è stato prodotto tramite pec in data 4

dicembre 2023 (allegato 5).

accertamenti presso la RAS - ARGEA

Con riferimento all'accertamento dell'eventuale sussistenza di gravami di uso civico sugli immobili pignorati, si precisa che l'Agenzia ARGEA, già in occasione di un precedente incarico di CTU, ha così risposto alla mia richiesta: "La pubblicazione dell'inventario sostituisce le verifiche che questa Agenzia effettuava precedentemente su richiesta dei singoli interessati. Per quanto concerne, infine, la richiesta su eventuali affrancazioni, si evidenzia che tale istituto non è applicabile ai sensi della normativa in materia."

Per quanto sopra, è possibile effettuare tale accertamento solamente sulla base dell'inventario disponibile online sul sito

http://www.sardegnaagricoltura.it/documenti/14_126_20191219112219.pdf (stralcio allegato 8) e, di rimando, dell'inventario disponibile online sul sito

https://software.agenziaargea.it/ords/f?p=946:12:0::NO::P12_AT_ID:11997.

Secondo quanto riportato in detto inventario, per i terreni in esame non sono presenti usi civici.

accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate

In data 15 novembre 2023, tramite Posta Elettronica Certificata, ho richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale SANLURI di verificare se risultino registrati eventuali contratti di locazione e/o provvedimenti di assegnazione a coniuge separato inerenti l'immobile in esame e, in caso affermativo, di acquisirne copia. In data 16 novembre 2023, tramite Posta Elettronica Certificata, il suddetto Ufficio dava risposta precisando che non risulta registrato alcun atto/contratto di locazione riferibile ai suddetti immobili e non è stato riscontrato alcun atto di assegnazione in favore del coniuge (allegato 7).

accertamenti condominiali

L'immobile in esame non è parte di un condominio.

accertamenti per l'individuazione dei possessori dell'immobile

- In data 5 dicembre 2023, tramite Posta Elettronica Certificata il sottoscritto ha inviato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari richiesta per il rilascio del Certificato di Residenza e del Certificato di esistenza in vita dell'esecutato.

In data 17 maggio 2024, tramite Posta Elettronica Certificata l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari ha prodotto un Estratto per riassunto dell'Atto di morte, dal quale risulta che il Sig. Xxxxxx Xxxxxxx è deceduto il 4 agosto 2001 (allegato 6).

- In data 5 e 6 dicembre 2023, tramite Posta Elettronica Certificata il sottoscritto ha inviato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari richiesta per il rilascio del Certificato di Residenza dei soggetti risultanti comproprietari dei terreni in esame a seguito delle successioni trascrizione 244/2021, trascrizione 13531/2005 e trascrizione 245/2021: [REDACTED]

[REDACTED] (allegato 3).

In data 29 luglio 2024, sia tramite raccomandata A.R. sia tramite posta ordinaria, il sottoscritto ha richiesto ai suddetti soggetti se potessero comunicare al sottoscritto il nominativo e un recapito di chi è attualmente nel possesso del terreno in esame, al fine di concordare data e orario di un sopralluogo presso di esso, agevolarne l'accesso e individuarne i confini.

In data 26 agosto 2024, tramite Posta Elettronica Certificata [REDACTED] "a nome mio e di tutti gli eredi [REDACTED], preciso che nessuno di noi è a conoscenza della esatta individuazione (e dei confinanti) dei terreni ereditati in Furtei" (allegato 10).

In data 28 agosto 2024, tramite email ordinaria [REDACTED] ha comunicato al sottoscritto quanto segue: "non so nulla di quei terreni anzi mi piacerebbe

liberarmene. Non ho idea nemmeno di quali siano i miei e non ho mai messo piede a Furtei avendoli ereditati "a mia insaputa", cioè non sapevo nemmeno che mio padre li possedesse nemmeno al momento della successione" (allegato 10).

In data 12 settembre 2024, tramite email ordinaria [REDACTED] ha comunicato al sottoscritto quanto segue: "comunico di non essere in grado di indicare chi sia attualmente in possesso dei terreni, trattandosi di beni indivisi ereditati" (allegato 10).

sopralluogo

Come si rileva dal paragrafo precedente, non è stato in alcun modo possibile accertare chi sia nel possesso del terreno in esame, né se questo sia di fatto nel possesso di qualcuno.

Pertanto, è stato possibile accedere al lotto solamente con l'ausilio [REDACTED]. Previ accordi telefonici, il sopralluogo è avvenuto in data 23 settembre 2024 con un esame dello stato dei luoghi e la realizzazione di una documentazione fotografica (allegato 11).

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI IN ESAME

Sulla base della documentazione prodotta in atti, risulta oggetto di accertamenti il lotto costituito dai seguenti terreni agricoli in Comune di Furtei:

Foglio 22 Particella 16

Foglio 22 Particella 17

Foglio 22 Particella 31

Foglio 22 Particella 32

Foglio 22 Particella 33

Foglio 22 Particella 49

4. RISPOSTA AI QUESITI

4.1. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE PRODOTTA

Tramite il portale del processo telematico si è verificato che nel fascicolo telematico non sono presenti l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (07.05.2001), né il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Trattandosi di un procedimento risalente al 2001, è possibile che essi siano stati depositati in modalità cartacea nel fascicolo cartaceo.

4.2. ACCERTAMENTI IPOCATASTALI

Il sottoscritto C.T.U. ha rinnovato tutti gli accertamenti ipocatastali relativi agli immobili in esame nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (07.05.2001) e sino al passaggio di proprietà ultraventennale incluso (allegati 3 e 4).

Si osserva e sottolinea che, sia per quanto riguarda gli intestatari, sia per quanto riguarda le quote, le risultanze di tali accertamenti sono discordanti con quanto riportato nella relazione del precedente CTU, sulla base della quale il sottoscritto ha elaborato una proposta di divisione nel contenzioso 640/2012.

Inoltre, si ritiene opportuno segnalare che, come si rileva dall'Estratto per riassunto dello dell'Atto di morte (allegato 6), il Sig. Xxxxxx Xxxxxx è deceduto il 4 agosto 2001.

Provenienza

- Trascrizione reg. part. 1744, del 1944 del certificato di eseguita denuncia e pagamento di tassa presentata in data 27.03.1944 reg.. 8 Vol. 417 [REDACTED] [REDACTED] morto in Dolianova il 18 dicembre 1943.

La successione riguarda più immobili, tra cui in Comune di Furtei i seguenti terreni:

Foglio 22 Particella 16 ha. 1.01.35

Foglio 22 Particella 17 are 79.10

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Si precisa e sottolinea che nella trascrizione non sono riportati i terreni oggetto del trasferimento; pertanto, non è possibile sapere se essi comprendano le particelle in esame.

- Trascrizione reg. part. 5805, del 1954: “La concessione della miniera di caolino denominata Monti Craboni nel territorio del Comune di Furtei – provincia di Cagliari, concessa in perpetuo col decreto 29 maggio 1933 ... omissis ...a favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Si precisa e sottolinea che nella trascrizione non sono riportati i terreni oggetto del trasferimento; pertanto, non è possibile sapere se essi comprendano le particelle in esame.

- Con Voltura n.89 del 28 luglio 1964 la particella 17 are 79.10 viene frazionata in più particelle, tra cui la nuova 17 di are 75.00.
- Si osserva che sono poi seguite le seguenti successioni:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si osserva che le quote riportate in detti atti non trovano rispondenza nelle



trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Sulla base dei detti accertamenti effettuati risulta quanto di seguito si elenca (allegato 3):

- Trascrizione del 07.05.2001, reg. gen. 16572 - reg. part. 12162 dell'atto giudiziario in data 06.04.2001 repertorio n. 412, Pubblico ufficiale: Tribunale Codice fiscale 80019410929 con sede in Cagliari (CA), per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

- Immobili: più immobili tra cui i seguenti terreni in Comune di Furtei:

Foglio 22 Particella 16

Foglio 22 Particella 17

Foglio 22 Particella 31

Foglio 22 Particella 32

Foglio 22 Particella 33

Foglio 22 Particella 49

- A favore di [REDACTED] in Cagliari (CA) codice fiscale 01564560900 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

- Contro: Xxxxxx Xxxxxxx [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

- Iscrizione del 25.05.2010, registro generale 17880 registro particolare 4771
 - Titolo: atto amministrativo del 18.05.2010 repertorio 3979/2010 pubblico ufficiale Equitalia Sardegna spa agente riscossione Cagliari con sede in Sassari (SS) codice fiscale 01667270928, recante ipoteca legale derivate da ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
 - Capitale € 70.962,70 - Totale € 141.925,40
 - Immobili: più immobili, tra cui i seguenti terreni in Comune di Furtei:

Foglio 22 Particella 16 ha. 1.01.35



Foglio 22 Particella 17 are 75.00

Foglio 22 Particella 31 are 80.40

Foglio 22 Particella 32 are 80.20

Foglio 22 Particella 33 ha 1.19.00

Foglio 22 Particella 49 are 52.50

- A favore di: [REDACTED] on sede in Sassari (SS), C.F. 01667270928, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà

- Contro [REDACTED]

- Trascrizione del 01.06.2012, reg. gen. 14551 - reg. part. 11453 dell'atto giudiziario in data 31.10.2011 repertorio n. 5549, Pubblico ufficiale: Tribunale di Cagliari Codice fiscale 80019410929 con sede in Cagliari (CA), per atto giudiziario – ordinanza ex art. 600 cpc.

- Immobili: più immobili tra cui i seguenti terreni in Comune di Furtei:

Foglio 22 Particella 16

Foglio 22 Particella 17

Foglio 22 Particella 31

Foglio 22 Particella 32

Foglio 22 Particella 33

Foglio 22 Particella 49

- A favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Trascrizione del 05.05.2021, reg. gen. 13817 - reg. part. 10340 dell'atto giudiziario in data 06.04.2001 repertorio n. 412, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello Codice fiscale 921 104 50928 con sede in Cagliari (CA), per atto esecutivo/cautelare in rinnovazione- verbale di pignoramento immobili.

- Immobili: più immobili tra cui i seguenti terreni in Comune di Furtei:

Foglio 22 Particella 16 ha. 1.01.35

Foglio 22 Particella 17 are 75.00

Foglio 22 Particella 31 are 80.40

Foglio 22 Particella 32 are 80.20

Foglio 22 Particella 33 ha 1.19.00

Foglio 22 Particella 49 are 52.50

- A favore di:



soggetto n. 1 [redacted] con sede in Cagliari (CA) [redacted]
[redacted] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

soggetto n. 2 [redacted]
[redacted] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

[redacted]
[redacted]

- Trascrizione del 15.11.2021, reg. gen. 36157 - reg. part. 26734 dell'atto giudiziario in data 31.10.2011 repertorio n. 5549, Pubblico ufficiale: Tribunale di Cagliari Codice fiscale 80019410929 con sede in Cagliari (CA), per atto giudiziario – ordinanza ex art. 600 cpc.

In rettifica alla nota del 01.06.2012 Al nn..14551/11453 in quanto per errore materiale non risultava indicato il sig. Xxxxxx Xxxxxxx e vengono rettificata di conseguenza anche le quote

- Immobili: più immobili tra cui i seguenti terreni in Comune di Furtei:

Foglio 22 Particella 16

Foglio 22 Particella 17

Foglio 22 Particella 31

Foglio 22 Particella 32

Foglio 22 Particella 33

Foglio 22 Particella 49

- A favore di:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

- Trascrizione del 26.06.2023, reg. gen. 21267 - reg. part. 15834 dell'atto giudiziario in data 17.05.2022 repertorio n. 1278, Pubblico ufficiale: Tribunale Ordinario di Cagliari Codice fiscale 80019410929 con sede in Cagliari (CA), per atto giudiziario – ordinanza di approvazione stralcio divisionale.

Immobili: più immobili tra cui i seguenti terreni in Comune di Furtei:

Foglio 22 Particella 16

Foglio 22 Particella 17

Foglio 22 Particella 31



ASTE GIUDIZIARIE® Foglio 22 Particella 32
Foglio 22 Particella 33

ASTE GIUDIZIARIE®

Foglio 22 Particella 49

- A favore di:

Xxxxxx Xxxxxxx ([REDACTED])
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] à
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.a acquisizione documentazione

In data 24 ottobre 2023, per via telematica presso il mio studio, ho acquisito l'estratto di mappa catastale relativo all'immobile in esame (allegato 2).

In data 28 dicembre 2023, tramite Posta Elettronica Certificata, ho inviato all'Ufficio Protocollo del Comune di Furtei richiesta per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni in esame. Detto certificato è stato prodotto al sottoscritto con Posta Elettronica Certificata in data 22 maggio 2024 (allegato 4).

4.2.b atti di provenienza ultraventennale

L'atto di provenienza ultraventennale è costituito dalla Trascrizione 1744/1944 (allegato 3).

4.2.c certificato di stato civile e certificato di matrimonio

- Poiché non rinvenuto agli atti del processo telematico, tramite Posta Elettronica Certificata il sottoscritto ha inviato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari richiesta per il rilascio del Certificato di Stato Civile dell'executato. Tale certificato è stato prodotto tramite pec in data 4 dicembre 2023 (allegato 5); da esso risulta che il Sig. [REDACTED]

- Altresì, tramite Posta Elettronica Certificata il sottoscritto ha inviato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari richiesta per i rilascio del Certificato di Residenza e del Certificato di esistenza in vita dell'executato. Nel merito, tramite Posta Elettronica Certificata l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari ha prodotto un Estratto per riassunto dello dell'Atto di morte, dal quale risulta che il Sig. Xxxxxx Xxxxxxx è deceduto il 4 agosto 2001 (allegato 6)

4.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

TIPOLOGIA: l'unità immobiliare in esame è costituita da un terreno agricolo.

UBICAZIONE: il lotto è raggiungibile da Cagliari percorrendo la S.S. 131 fino al km 37,6, prendendo poi sulla destra l'uscita per la SS 197, superando una piccola rotonda (seconda uscita) e infine dopo circa 580 metri prendendo la strada sulla destra e percorrendola per circa 2,6 km; il terreno si trova sulla destra della strada (vedere allegato 11 foto 1, tratta dalle foto aeree della piattaforma internet googleearth).

DESCRIZIONE:

- Il terreno è attraversato longitudinalmente da strada lungo la particella 17.
- Il terreno ha giacitura in forte pendenza, è ineditato, incolto e quasi interamente ricoperto di vegetazione spontanea (macchia mediterranea), che ne rende notevolmente difficile la percorribilità (foto 2).

- Il terreno in prossimità della strada è particolarmente scosceso e, di conseguenza, l'accesso ad esso risulta notevolmente difficile (foto 3). Un sentiero in forte pendenza, ubicato nelle vicinanze di un ponticello che attraversa un rio (che al momento del sopralluogo risultava asciutto), sale per un brevissimo tratto sul pendio del terreno (foto 4). Un accesso un poco più agevole potrebbe eventualmente avvenire, preve autorizzazioni dei relativi proprietari (qualora venissero rilasciate), passando per uno stretto sentiero (foto 5) quasi ricoperto da macchia mediterranea, che attraversa la particella 141 (ex 15A), intestata nel Catasto Terreni all'Ente Acque della Sardegna (ENAS), e poi la confinante particella 128, intestata nel Catasto Terreni all'Ente Autonomo del Flumendosa (vedere sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con l'ortofoto regionale allegato 9).

- Il terreno è gravato dalla servitù di passaggio di elettrodotto (foto 6).
- Il terreno non è recintato.
- Il terreno è adatto per un utilizzo a pascolo.

SUPERFICI: sulla base delle misure riportate nelle visure catastali risulta una **superficie catastale** complessiva pari a **50.845 mq**

CONFINI: come si rileva dall'estratto di mappa catastale (allegato 2), il terreno confina catastalmente coi mappali 128, 119, 120, 20, 51, 50, 64, 48 e 30 e con parte della strada vicinale "santu miali" non ancora introdotta in mappa.

DATI CATASTALI ATTUALI: come si rileva dalle visure storiche effettuate dal sottoscritto C.T.U. (allegato 2), l'immobile in esame risulta attualmente censito come segue:

Catasto Terreni del Comune di Furtei

- Foglio 22 mappale 16
Qualità pascolo cespugliato Classe unica superficie 10135 mq reddito dominicale Euro 6,28 reddito agrario Euro 3,14
- Foglio 22 mappale 17

Qualità pascolo cespugliato Classe unica superficie 7500 mq reddito dominicale
Euro 4,65 reddito agrario Euro 2,32

- Foglio 22 mappale 31

Qualità pascolo cespugliato Classe unica superficie 8040 mq reddito dominicale
Euro 4,98 reddito agrario Euro 2,49

- Foglio 22 mappale 32

Qualità pascolo cespugliato Classe unica superficie 8020 mq reddito dominicale
Euro 4,97 reddito agrario Euro 2,49

- Foglio 22 mappale 33

Qualità pascolo cespugliato Classe unica superficie 11900 mq reddito dominicale
Euro 7,38 reddito agrario Euro 3,69

- Foglio 22 mappale 49

Qualità pascolo cespugliato Classe unica superficie 5250 mq reddito dominicale
Euro 3,25 reddito agrario Euro 1,63

Tutti intestati a Xxxxxx Xxxxxxx (Cagliari 12.02.1923) CF CGSGRG23B12B354B
proprietario per 1/1.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI: L'immobile in esame non è parte di un condominio

4.4 CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE E ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

4.5 AGGIORNAMENTI E/O CORREZIONI DA OPERARE PRESSO IL CATASTO

Nel lotto non sono presenti fabbricati.

4.6 SITUAZIONE URBANISTICA

Come si rileva dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 4),

- il terreno distinto nel catasto Fabbricati al Foglio 22 Particella 16
 - ricade interamente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall' art. 11 delle N.T.A, del P.d.F. (100.0%)



- ricade parzialmente in zona Strahler_5 - Area di rispetto di 100 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30ter delle N.T.A. del P.A.I. (4.84%)

- ricade parzialmente in zona APF_15/10/2005b - Area percorsa dal fuoco in data 15/10/2005 in zona boschiva (6.79%)

- ricade parzialmente in zona APF_07/08/2013p - Area percorsa dal fuoco in data 07/08/2013 in zona di pascolo (96.15%)

- ricade parzialmente in zona APF_07/08/2013a - Area percorsa dal fuoco in data 07/08/2013 in zona di altra tipologia (3.85%)

- il terreno distinto nel catasto Fabbricati al Foglio 22 Particella 17

- ricade interamente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall' art. 11 delle N.T.A, del P.d.F. (100.0%)

- ricade parzialmente in zona Strahler_5 - Area di rispetto di 100 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30ter delle N.T.A. del P.A.I. (12.38%)

- ricade parzialmente in zona APF_07/08/2013p - Area percorsa dal fuoco in data 07/08/2013 in zona di pascolo (39.16%)

- ricade parzialmente in zona APF_07/08/2013a - Area percorsa dal fuoco in data 07/08/2013 in zona di altra tipologia (60.84%)

- il terreno distinto nel catasto Fabbricati al Foglio 22 Particella 31

- ricade interamente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall' art. 11 delle N.T.A, del P.d.F. (100.0%)

- ricade parzialmente in zona APF_15/10/2005b - Area percorsa dal fuoco in data 15/10/2005 in zona boschiva (2.06%)

- ricade interamente in zona APF_07/08/2013p - Arca percorsa dal fuoco in data 07/08/2013 in zona di pascolo (100.0%)

- il terreno distinto nel catasto Fabbricati al Foglio 22 Particella 32



- ricade interamente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall' art. 11 delle N.T.A, del P.d.F. (100.0%)

- ricade parzialmente in zona APF_15/10/2005b - Area percorsa dal fuoco in data 15/10/2005 in zona boschiva (17.72%)

- ricade interamente in zona APF_07/08/2013p - Arca percorsa dal fuoco in data 07/08/2013 in zona di pascolo (100.0%)

• il terreno distinto nel catasto Fabbricati al Foglio 22 Particella 33

- ricade interamente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall' art. 11 delle N.T.A, del P.d.F. (100.0%)

- ricade parzialmente in zona APF_15/10/2005b - Area percorsa dal fuoco in data 15/10/2005 in zona boschiva (97.95%)

- ricade interamente in zona APF_07/08/2013p - Arca percorsa dal fuoco in data 07/08/2013 in zona di pascolo (100.0%)

• il terreno distinto nel catasto Fabbricati al Foglio 22 Particella 49

- ricade interamente in zona E - Zona agricola, disciplinata dall' art. 11 delle N.T.A, del P.d.F. (100.0%)

- ricade parzialmente in zona APF_15/10/2005b - Area percorsa dal fuoco in data 15/10/2005 in zona boschiva (46.86%)

- ricade interamente in zona APF_07/08/2013p - Arca percorsa dal fuoco in data 07/08/2013 in zona di pascolo (100.0%)

Altresì, l'art. 11 delle N.T.A, del P.d.F. prescrive quanto segue:

Per l'edificazione di caseggiati ad uso residenziali:

- L'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare il valore di 0.03 mc/mq. Per il calcolo dei volumi non potranno essere utilizzate aree discontinue
- L'altezza degli edifici non potrà essere superiore a mt 7,50



- I fabbricati dovranno distare dai confini del lotto non meno di mt 5,00 e dal filo delle strade pubbliche del territorio non meno di mt 30,00 per quelle statali e non meno di mt 20,00 per quelle provinciali e comunali
- La distanza fra edifici residenziali e quelli speciali per l'agricoltura non deve essere inferiore a mt 10,00
- La distanza fra edifici residenziali prospicienti, anche se compresi nello stesso lotto, non deve essere inferiore a mt 8,00

Per l'edificazione di fabbricati od impianti speciali di carattere agricolo o zootecnico:

- Indice di fabbricabilità massimo 0,20 mc/mq

Per ulteriori maggiori dettagli si rinvia alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica e dell'art. 11 delle N.T.A del P.d.F. (allegato 4).

Altresì, l'art. 30ter delle N.T.A. del P.A.I. dispone per le aree ricadenti in zona Strahler_5, un'area di rispetto di 100 metri.

Altresì, la Legge 21/11/2000 n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", che contiene divieti e prescrizioni derivanti dal verificarsi di incendi boschivi, prevede l'obbligo per i Comuni di censire le aree percorse da incendi, avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo Forestale dello Stato, al fine di applicare i vincoli che limitano l'uso del suolo solo per quelle aree che sono individuate come boscate o destinate a pascolo, con scadenze temporali differenti, ovvero:

vincoli quindicennali: la destinazione delle zone boscate e dei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non può essere modificata rispetto a quella preesistente l'incendio per almeno quindici anni. In tali aree è consentita la realizzazione solamente di opere pubbliche che si rendano necessarie per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. Ne consegue l'obbligo di inserire sulle aree predette un vincolo esplicito da trasferire in tutti gli atti di compravendita stipulati entro quindici anni dall'evento;

vincoli decennali: nelle zone boscate e nei pascoli i cui soprassuoli siano stati

percorsi dal fuoco, è vietata per dieci anni la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione siano stati già rilasciati atti autorizzativi comunali in data precedente l'incendio sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data. In tali aree è vietato il pascolo e la caccia;

vincoli quinquennali: sui predetti soprassuoli è vietato lo svolgimento di attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo il caso di specifica autorizzazione concessa o dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico o per particolari situazioni in cui sia urgente un intervento di tutela su valori ambientali e paesaggistici

4.6.2. difformità di costruzione, sanabilità e abitabilità

Nel lotto non sono presenti fabbricati.

4.7 DIVISIBILITA' IN PIU' LOTTI

Il lotto in esame è già stato oggetto di proposta di divisione in occasione del Contenzioso R.G. 640/2012

4.8 QUOTA PIGNORATA E NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI

Nella Trascrizione 10340/2021 i terreni sono pignorati per la quota di 1/3 contro Xxxxxx Xxxxxxx.

A seguito della Trascrizione 15834/2023 Xxxxxx Xxxxxxx è l'unico proprietario di tali terreni.

Nel merito si ritiene opportuno precisare che, come si rileva dall'Estratto per riassunto dello dell'Atto di morte (allegato 6), il Sig. Xxxxxx Xxxxxxx è deceduto il 4 agosto 2001 e non è stato rintracciato alcun relativo atto di successione.

4.9 POSSESSO DEGLI IMMOBILI

- Come si rileva dall'Estratto per riassunto dell'Atto di morte (allegato 6), il debitore Sig. Xxxxxx Xxxxxxx è deceduto il 4 agosto 2001. Si rileva altresì che presso il

Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria), non è stato rintracciato alcun atto di successione contro il Sig. Xxxxxx Xxxxxxx.

- In data 15 novembre 2023, tramite Posta Elettronica Certificata, ho richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale SANLURI di verificare se risultino registrati eventuali contratti di locazione inerenti i terreni in esame e, in caso affermativo, di acquisirne copia. In data 16 novembre 2023, tramite Posta Elettronica Certificata, il suddetto Ufficio dava risposta precisando che non risulta registrato alcun atto/contratto di locazione riferibile ai suddetti terreni (allegato 7).
- In data 29 luglio 2024, sia tramite raccomandata A.R. sia tramite posta ordinaria, il sottoscritto ha richiesto ai soggetti risultanti comproprietari dei terreni in esame a seguito delle successioni trascrizione 244/2021, trascrizione 13531/2005 e trascrizione 245/2021 (allegato 3), se potessero comunicare al sottoscritto il nominativo e un recapito di chi è attualmente nel possesso del terreno in esame, al fine di concordare data e orario di un sopralluogo presso di esso, agevolare l'accesso e individuarne i confini.

In data 26 agosto 2024, tramite Posta Elettronica Certificata [REDACTED] di tutti gli eredi [REDACTED] preciso che nessuno di noi è a conoscenza della esatta individuazione (e dei confinanti) dei terreni ereditati in Furtei" (allegato 10).

In data 28 agosto 2024, tramite email ordinaria [REDACTED] ha comunicato al sottoscritto quanto segue: "non so nulla di quei terreni anzi mi piacerebbe liberarmene. Non ho idea nemmeno di quali siano i miei e non ho mai messo piede a Furtei avendoli ereditati "a mia insaputa", cioè non sapevo nemmeno che mio padre li possedesse nemmeno al momento della successione" (allegato 10).

In data 12 settembre 2024, tramite email ordinaria la Sig.ra [REDACTED] ha comunicato al sottoscritto quanto segue: "comunico di non essere in grado di



indicare chi sia attualmente in possesso dei terreni, trattandosi di beni indivisi ereditati" (allegato 10).

- Altresì, si rileva che, a parte il Custode ██████████ nessuno era presente sul posto al momento del sopralluogo.
- Per quanto sopra non è stato in alcun modo possibile accertare chi sia nel possesso del terreno in esame, né se questo sia di fatto nel possesso di qualcuno.

4.10 EVENTUALE ASSEGNAZIONE A CONIUGE SEPARATO

In data 15 novembre 2023, tramite Posta Elettronica Certificata, ho richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale SANLURI di verificare se risultino registrati provvedimenti di assegnazione a coniuge separato inerenti i terreni in esame e, in caso affermativo, di acquisirne copia. In data 16 novembre 2023, tramite Posta Elettronica Certificata, il suddetto Ufficio dava risposta precisando che non è stato riscontrato alcun atto di assegnazione in favore del coniuge (allegato 7).

4.11 PRESENZA DI VINCOLI

Come si rileva dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 4), le particelle 16 e 17 ricadono parzialmente (la 16 per il 4,84 % e la 17 per il 12,38 %) in zona Strahler_5, per la quale l'art. 30ter delle N.T.A. del P.A.I. dispone un'area di rispetto di 100 metri.

Altresì, per le aree percorse da fuoco (vedere § 4.6), la Legge 21/11/2000 n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", che contiene divieti e prescrizioni derivanti dal verificarsi di incendi boschivi, prevede l'obbligo per i Comuni di censire le aree percorse da incendi, avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo Forestale dello Stato, al fine di applicare i vincoli che limitano l'uso del suolo solo per quelle aree che sono individuate come boscate o destinate a pascolo, con scadenze temporali differenti, ovvero:

vincoli quindicennali: la destinazione delle zone boscate e dei pascoli i cui



soprasuoli siano stati percorsi dal fuoco non può essere modificata rispetto a quella preesistente l'incendio per almeno quindici anni. In tali aree è consentita la realizzazione solamente di opere pubbliche che si rendano necessarie per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. Ne consegue l'obbligo di inserire sulle aree predette un vincolo esplicito da trasferire in tutti gli atti di compravendita stipulati entro quindici anni dall'evento;

vincoli decennali: nelle zone boscate e nei pascoli i cui soprasuoli siano stati percorsi dal fuoco, è vietata per dieci anni la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione siano stati già rilasciati atti autorizzativi comunali in data precedente l'incendio sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data. In tali aree è vietato il pascolo e la caccia;

vincoli quinquennali: sui predetti soprasuoli è vietato lo svolgimento di attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo il caso di specifica autorizzazione concessa o dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico o per particolari situazioni in cui sia urgente un intervento di tutela su valori ambientali e paesaggistici.

4.12 GRAVAME DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Con riferimento all'accertamento dell'eventuale sussistenza di gravami di uso civico sugli immobili pignorati, si precisa che l'Agenzia ARGEA, già in occasione di un precedente incarico di CTU, ha così risposto alla mia richiesta: "La pubblicazione dell'inventario sostituisce le verifiche che questa Agenzia effettuava precedentemente su richiesta dei singoli interessati. Per quanto concerne, infine, la richiesta su eventuali affrancazioni, si evidenzia che tale istituto non è applicabile ai sensi della normativa in materia."

Per quanto sopra, è possibile effettuare tale accertamento solamente sulla base

dell'inventario disponibile online sul sito

http://www.sardegnaagricoltura.it/documenti/14_126_20191219112219.pdf e, di

rimando, dell'inventario disponibile online sul sito

https://software.agenziaargea.it/ords/f?p=946:12:0::NO::P12_AT_ID:11997 (stralcio allegato 8).

Secondo quanto riportato in detto inventario, per i terreni in esame non sono presenti usi civici.

4.13 VALORE COMMERCIALE

Criterio adottato

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

Per i terreni agricoli il confronto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'u.i, quali ubicazione, presenza di recinzioni, giacitura, coltura praticata, presenza di fabbricati, potenzialità e tipologia edificatoria, condizioni di mercato ed altre eventuali peculiarità del fondo.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, attraverso verifiche del mercato immobiliare nel Comune di Furtei e tenendo conto delle superfici catastali complessive riportate nel § 4.3, si stimano per il lotto in esame le seguenti valutazioni unitaria e complessiva: valore unitario 0,90 €/mq; valore commerciale complessivo: 50845 mq x 0,90 €/mq = **45.760,50 €**.

4.14 SPESE E DEBITI CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese e debiti condominiali

L'immobile in esame non è parte di un condominio.

Procedimenti giudiziari

Sulla base delle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto CTU, non sono attualmente in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati in esame oltre a quelli derivanti dalle formalità pregiudizievoli descritte nel § 4.2.

4.15 CHECK LIST

Nel fascicolo telematico non si è rilevata la presenza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c.; pertanto, non è stato possibile redigere la check-list richiesta.

5 – ELENCO ALLEGATI

- 1) Incarico
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione Servizio di Pubblicità Immobiliare
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica e stralcio Norme Tecniche di Attuazione del P.d.F.
- 5) Estratto dell'atto di matrimonio
- 6) Richiesta Certificato di Residenza e Certificato di esistenza in vita.
- 7) Risposta dell'Ufficio del Registro
- 8) Stralcio inventario usi civici
- 9) sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con l'ortofoto regionale
- 10) raccomandate e email per ricerca possessori dell'immobile
- 11) documentazione fotografica

6 - DEPOSITO

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, deposito telematicamente la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

Cagliari, 23 settembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Paolo Mulargia

