

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedura n°182/2016 del R.G. Ex. Imm.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Silvia CocchiOggetto: Aree edificabili e terreni ad uso agricolo ubicati nel Comune di Sardinia (SU)

Maggio 2021

L'esperto stimatore

dott. ing. Andrea Tromci

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

INDICE

01	<u>PREFAZIA</u>	3
02	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</u>	6
03	<u>RISPOSTE AL QUESTIONARIO</u>	9
2.1	<u>QUESTIONARIO</u>	9
2.2	<u>QUESTIONARIO</u>	11
2.3	<u>QUESTIONARIO</u>	18
2.4	<u>QUESTIONARIO</u>	30
2.5	<u>QUESTIONARIO</u>	30
2.6	<u>QUESTIONARIO</u>	31
2.7	<u>QUESTIONARIO</u>	31
2.8	<u>QUESTIONARIO</u>	36
2.9	<u>QUESTIONARIO</u>	37
2.10	<u>QUESTIONARIO</u>	37
2.11	<u>QUESTIONARIO</u>	37
2.12	<u>QUESTIONARIO</u>	37
2.13	<u>QUESTIONARIO</u>	40
2.14	<u>QUESTIONARIO</u>	40
04	<u>CONCLUSIONE</u>	40
05	<u>ELENCO ALLEGATI</u>	41

Pubblicazione
 riproduzione o riproduzione

9) PREMESSA

Il sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari dott. ss. Silvia Cocco, nell'ordinanza del 18/04/2013, in sottoscrizione sig. Andrea Tromi, nato a Cagliari il 04/05/1968, con studio a Sestu in via Orlano n°23, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3642 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva invitato a compiere distanzi al Cancelliere per essere nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n°132/2016 promosso da

contro

Previo

ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatemi, prestavo il giuramento di rito e venivo eletto nella natura dell'incarico affidatomi che di seguito riporto:

1) verifica la prova di ogni altra attività, la completazione della documentazione di cui all'art. dell' 1° comma e p.e. giudicati del giudice e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuata nei venti anni anteriori alla trasmissione del pignoramento, oppure certificati relativi all'attuale le risultanze delle visure catastrali e dei registri immobiliari segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli manca o ridondanti;

preluponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudicanti ipotecarie, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento; segnalando, 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. 8 giugno 2001, n. 383, dando prova, in caso di mancato rilascio di della documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; segnalando l'atto di provenienza ultra-territoriale (se non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;

2) descrive, previo avviso avverso avverso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (copribilità) in mq., vincoli e dati catastrali attuali, eventuali pertinenze, accessori e milisimi di parti comuni finanziati, regime comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.;

3) avverte la conformità tra la descrizione attuale del bene (in atti) ed il ben

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevanza differenziale: **4) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;** **5) se i dati indicati in pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene;** **6) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

4) preveda, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione all'empire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto procedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastramento delle unità immobiliari non regolarmente accatastrate;

5) indichi l'abitazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi le conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dichiari se l'abuso sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 2°, del D.P.R. 6 giugno 2009, n.340 e 40, comma 0° della L.28 febbraio 1985, n.47 e normative modificative, specificando alcuni 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 obbligazioni 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 trovano nelle condizioni previste dall'art.40, comma 0°, della L. 28 febbraio 1985 n°47, ovvero dall'art.46, comma 3° del D.P.R. del 6 giugno 2009 n°340, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

6) dichiari se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; preveda, 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dal Ufficio Tecnico Estimale;

7) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la natura delle quote ai medesimi spettanti; dichiari se esso sia divisibile in natura e preveda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario

Publicazione
ripubblicazione o ripro

dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i t.p.i. 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.377 c.p.c., dall'art.845 c.c. e dalla L. 3 giugno 1943, n.1378;

4) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquistare il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.251; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia ancora pendente il relativo giudizio;

5) **accerti** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore arrestato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alligatori o inalienabilità o di inalienabilità;

7) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da conto, 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 derivante da alcuni dei suddetti titoli;

8) **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 vici 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;

9) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fixe di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora sciolto, 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;

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

14) **perdiponga** - quale allegato autonomo - l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **archivi** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compilate, schematizzate e distinte risposte (anche negative) ai singoli quesiti;

alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estruendo immagini di tutti gli ambienti (interni, giardini, annessi, parti comuni ed eventuali pertinenze comuni);

alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visione catastale attuale, copia della concessione della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accanto contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

La **deve**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, **recapita del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenienti al debito del suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode coobbligato o sostituto, almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.369 c.p.c., assegnando alla parte un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui nota di osservazioni al proprio elaborato;

c) **devi telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.369 c.p.c.**, per l'emanazione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

d) **intervenga all'udienza fissata ex art.369 c.p.c.** per l'emanazione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo 16, osservazioni all'elaborato peritale**;

e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice del bene) ogni intarcio all'accesso;

f) **segnali** tempestiva attuata di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

1) **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSEGNA**

Publicazione o riproduzione

Per definire completamente la reale consistenza del patrimonio immobiliare oggetto del pignoramento e quindi formulare le risposte ai quesiti posti, nei giorni successivi alla nomina procedeva con tutte le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni di seguito descritti.

In prima istanza eseguito, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale, uno studio approfondito del fascicolo d'ufficio e prendendo visione di tutti gli atti necessari alle successive ricerche da effettuare presso i pubblici uffici. In quella occasione acquisiva copia dell'atto di pignoramento, portante i dati concernenti dei beni in oggetto e copia dei certificati notabili attestanti le consistenze catastali, la provenienza e le formalità pregiudizievole degli stessi. In tal modo apprendeva che il patrimonio pignorato era costituito da diversi beni immobiliari tutti ubicati nel Comune di Cagliari (173), e precisamente:

COMUNE DI CAGLIARI									
N.	Catasto	Località	Superficie	Misure	Coordinate			Catastro	Catastro
					As	Alt	Cost		
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fig. n°1 - Beni immobili indicati nell'atto di pignoramento

Quindi, con le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari - Territorio - Servizi Catastrali e di Pubblicità Immobiliare, accertavo l'identificazione ipocatastrale degli stessi.

Tuttavia, con queste prime indagini, per alcuni dei beni oggetto di pignoramento

Publicazione o riproduzione o ripro

emergono delle particolarità e delle criticità, e pertanto, in data 04/02/2019, inoltrano al giudice un'istanza nella quale descrivevano tutte le circostanze degli accertamenti fino a quel momento eseguiti e, contestualmente, chiedeva indicazioni in merito alla prosecuzione dell'attività peritale.

Quindi, successivamente alla mia istanza, nell'udienza del 22/09/2020 il giudice dott.ssa Silvia Cocco disponeva che l'attività peritale dovesse proseguire limitatamente ai beni di cui ai punti 1, 4 e 5 della precedente tabella (32, 37), e precisamente ai terreni censiti nel catasto terreni del comune di Sardara al foglio 26, mappale 2135, al foglio 28, mappali 2 e 3, e al foglio 54, mappale 132.

Per completare gli accertamenti ipocatastrali sui beni pignorati si rendeva necessario eseguire gli accessi presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi Catastrali e di Pubblicità Immobiliare per la consultazione di documenti cartacei.

Quindi, presentavo all'ufficio tecnico del Comune di Sardara (75) la richiesta per la ricerca, e quindi la consultazione, di eventuali pratiche edilizie inerenti i beni di cui sopra, e per il rilascio in copia di tutti i documenti utili allo svolgimento dell'incarico. Infine, trattandosi di terreni, chiedevo, ed ottenevo, il certificato di destinazione urbanistica.

2) RISPOSTE AIQUESITI

2.1 QUESITO n°1

verifica**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 307, 2° comma c.p.c. (formato del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei mesi antecedenti alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato contrario attestante la mancanza delle stesse iscrizioni e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inesistenti;

***proponeva**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, successi dichiarativi di fallimento); **acquireva**, ove non depositati, le mappe catastali 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; **acquireva** l'atto di provenienza ultraterritoriale (ove non risultasse dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti "morta causa" non iscritti;*

Nell'atto di pignoramento (c.c. 371) relativo alla Procedura Esecutiva n. 100/2019

Publicazione
ripubblicazione o ripro

promessa da _____, tra gli altri, viene dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili di cui nel comune di Sardinia (C) così descritti:

- a) Terreno sito in località "Saffirana", censito al catasto terreni al foglio 26, mappale 2135 di 409 metri quadri, corrente via Lombardia, strada, proprietà _____
- b) Terreno sito in località "Is Mardura", censito al catasto terreni al foglio 26, mappali 2 e 3, rispettivamente di 700 e di 715 metri quadri, corrente nell'insieme a ditta _____, raccolto e ditta _____
- c) Terreno sito in località "Capu Pigu", censito al catasto terreni al foglio 54, mappale 132 di 4.420 metri quadri, corrente a ditta _____ e ditta _____ per due lati, di proprietà per la metà ciascuno rispettivamente di _____ e _____

Per questi tre terreni, in atti sono presentati tre identici certificati notarili risalenti al 20/06/2016 redatti dal dott. Vincenzo Piliotti notaio in Olbia per conto del creditore precedente (c.c. n°).

Considerato che i certificati notarili in atti si riferiscono alla data del 20/06/2016, ho ritenuto opportuno integrare gli accertamenti ipo-catastrali presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare per il periodo successivo a tale data. Con tali accertamenti, eseguiti per il periodo che va dal 20/06/2016 al 04/05/2021 è stato possibile accertare che risultano ulteriori formalità solo in capo ad uno dei tre terreni pignorati (c.c. n°).

Di seguito, per ognuno dei tre immobili, si riporta, sia il "Quadro sintetico delle provenienze" che lo "Elenco delle formalità pregiudizievoli", elaborati secondo i dati desunti dai suddetti certificati notarili (c.c. n°) e dalle ispezioni ipo-catastrali integrative eseguite dallo scrivente per tutte le parti-celle pignorate e per il nominativo Scintia Giovanni (c.c. n°).

4) CATASTO TERRENI - FOGLIO 26, MAPPALE 2135

Quadro sintetico delle provenienze

Publicazione o riproduzione

Per quanto riguarda la provenienza del terreno ubicato in località "Di Zeffirone" risulta al foglio 26 mappa 2135, dalla relazione notarile si evince che il sig. _____ è diventato proprietario del terreno con un atto giudiziaro del Tribunale di Cagliari contro _____ e precisamente con la sentenza di acquisto per usucapione del 18/05/2010, repertorio n°240/2010, trascritta ai numeri 15350 di registro particolare e 24343 di registro generale.

Così come richiesto dal quesito, lo scrivente CTU ha acquisito dal Tribunale Ordinario di Cagliari copia della suddetta sentenza nella quale si legge che il sig. _____ possedeva il terreno in questione in forza di una scrittura privata avente ad oggetto la compravendita dello stesso per un importo di € 21.000,00, e che lo _____, a sua volta, aveva posseduto il terreno fin dal febbraio 1988 avendo acquistato da _____ la quale, al contrario, non aveva nessun titolo di trasferimento della proprietà (art. 4°).

Da seguito si espone in "Piano delle Forme di pregiudicabili", elaborato secondo i dati desunti dal certificato notarile in atti (art. 4°) e dalle ispezioni integrative eseguite dallo scrivente (art. 4°).

Forme pregiudicabili

ATTO CIVILE DI VENDITA E RIMBORSO

Trascrizione del 18/12/2010 - cartella n°42589 - articolo n°26381

Scrittura privata con sottoscrizione autentica, rogito notaio Sergio Floris in data 03/12/2010, rep. n°65677/24353.

A, favore:

Contro:

Immobile: terreno sito in Sardegna, località "Di Zeffirone", censito nel Catasto Terreni al foglio 26, mappa 2135 di metri quadri 449.

IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 06/02/2015 - cartella n°1929 - articolo n°302

Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo del 21/10/2014, rep. n°4370 per un capitale di € 179.118,86, garantito da ipoteca di € 200.00,00.

A, favore:

Contro:

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Denominazione: tra gli altri beni, unità immobiliare sita in Sardara censita nel Catasto Terreni al foglio 26, mappa 2135 di proprietà per l'intero di

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione del 17/05/2016 - circella n°13284 - articolo n°10066

Ufficio Giudiziario in data 20/04/2015, rep. n°136

A, finora:

Contro:

Denominazione: tra gli altri beni, unità immobiliare sita in Sardara censita nel Catasto Terreni al foglio 26, mappa 2135 di proprietà per l'intero di

IPOTECA CONGIUNTA AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE

Trascrizione del 29/05/2019 - circella n°15119 - articolo n°2223

Ipoteca derivante da ruolo e avviso di pignoramento esecutivo, rep. n°3675/2519 del 29/05/2019,

A, finora: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE - ROMA

Contro:

Denominazione: tra gli altri beni, unità immobiliare sita in Sardara censita nel Catasto Terreni al foglio 26, mappa 2135 di proprietà per l'intero di

Relativamente a questo bene immobile, i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono esattamente a quelli attualmente disponibili in catasto. Infatti, con le indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Servizi Catastali, attualmente il bene risulta così censito (col. n°3):

Denominazione		Trascritto al Tribunale di Cagliari, data 17/05/2016									
Denominazione		Trascritto al Tribunale di Cagliari, data 17/05/2016									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio 26, mappa 2135									
Indirizzo		Sardara, foglio									



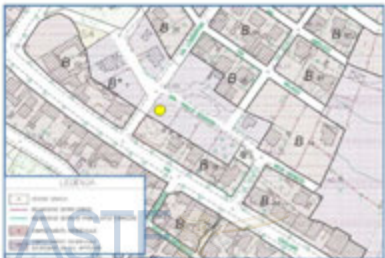
Figura n°3 - estratto della mappa del catasto terreni, foglio 24 mappa 2111

La particella pignorata, come appena sopra identificata (fig. n°3) è presente nella mappa del catasto terreni attualmente in atti, così come mostra l'immagine che precede (fig. n°3).

Traffandosi di un'area ineditata, in data 28/09/2020 ho inoltrato all'ufficio tecnico del Comune di Sardinia la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica. In data 22/10/2020, l'ufficio tecnico mi ha rilasciato, a mezzo PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica n°20/2020 (di. n°1) dal quale si evince che il terreno in questione è un'area edificabile ubicata all'interno del centro abitato di Sardinia e che la stessa ricade parzialmente in zona urbanistica "B1 - Zona di completamento residenziale", disciplinata dagli art.7 e 8 delle Norme di Attuazione del P.U.C. e parzialmente in zona urbanistica "B2 - Zona di completamento residenziale", disciplinata dagli art.8 e 9 delle Norme di Attuazione del P.U.C..

A tal riguardo si veda la figura sottostante estratta dalla tavola "B2 zonizzazione del centro abitato" allegata al P.U.C. di Sardinia nella quale è stata indicata l'area di cui è la posizione del lotto di terreno.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Foglio n° 4 del comune della città di "S. Maria della Vittoria", allegato al P.E.C.

esempio

N° CATASTO TERRENI - FOLIO 20, MAPPELLE 2 e 3

Quadro sintetico della provenienza

Per quanto riguarda la provenienza del terreno richiesto in località "S. Maria" e censito al foglio 20, mappele 2 e 3, dalla relazione notarile si evince quanto segue.

In data 22/11/1909, con l'atto pubblico, rogito del notaio Mario Giannola, rep. n° 1977/1366, trascritto in data 13/12/1908 al numeri 17513 di registro particolare e 21307 di registro generale, il sig.

acquirente dei signori

la piena proprietà del terreno sito a Sardinia, in località "S. Maria", delitto al Catasto Terreni al foglio 20, mappele 2 e 3.

In data 13/10/2016, con l'atto pubblico, rogito notaio Carlo Mela, rep. 1253/0053, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Oristano in data 16/10/2015, al numeri 005 di registro particolare e 3221 di registro generale, i signori

diventano coeredi del

la quota di 1/4 ciascuno, del terreno in questione. Di fatto, con il medesimo atto

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

quattro fratelli, successivamente l'erede ridotta del loro padre, decidendo il, e quindi anche il terreno sito al foglio 20, mappali 2 e 3 del comune censuato di Sardinia acquistata dal loro padre in data 22/11/1909. A tal riguardo si veda l'immagine seguente estratta proprio da questo atto pubblico (c.c. n°7):

ARTICOLO 18
Il presente atto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 476 del codice civile, importa l'accontentazione tacita della medesima eredità da, e pertanto la parte obblighi la trasmissione del presente atto presso i competenti uffici del Registro Immobiliare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2638, comma 2, del codice civile.

Figura n°1 - art.18 dell'atto pubblico del 10-10-2013, rogito rogato Carlo Mito, rog. 1250/1852

In questo atto viene richiamata anche una dichiarazione di successione del sig.

presentata all'Ufficio Territoriale di Sassari in data 07/07/2013 e registrata al numero 669, volume 9999. Tuttavia, è doveroso far notare che questa dichiarazione di successione, richiesta dalle eredi all'Ufficio Territoriale di Sassari ed allegata alla presente relazione (c.c. n°6), non riguarda i due mappali oggetto di pignoramento (fogli 30, mappali 2 e 3 del comune censuato di Sardinia), ma altri beni ubicati nel comune di Mogoro, questi ultimi oggetto della compravendita di cui all'atto rogito Mito del 15/10/2015 (c.c. n°7).

Di seguito si esprime la "Elenco delle formalità pregiudizievoli", elaborato secondo i dati desunti dal certificato notarile in atti (c.c. n°5) e dalle ispezioni integrative eseguite dallo scrivente (c.c. n°3).

Elenco Formalità pregiudizievoli

IPOTECA GIUDIZIALE

Decreto del 14/01/2015 - numero n°1342 - articolo n°45

Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo del 25/10/2014, rep. n°4506 per un capitale di € 53.490,02, garantita da ipoteca di € 75.00,00.

A favore:

Contro:

Intestato: tra gli altri beni, terreno sito in Sardinia censuato nel Catasto Terreni al foglio 20, mappali 2 e 3, di proprietà per l'intero di

IPOTECA GIUDIZIALE

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Name of business		Farms of India Pvt. Ltd.									
Date of formation		1/1/1950									
Name of branch		Rajkot, Gujarat, India									
Address		Rajkot, Gujarat, India									
Telephone		Rajkot, Gujarat, India									
Fax		Rajkot, Gujarat, India									
E-mail		Rajkot, Gujarat, India									
Website		Rajkot, Gujarat, India									
Other information		Rajkot, Gujarat, India									
Remarks		Rajkot, Gujarat, India									

Figura 8.7: intensità della ricerca storica per immobiliare, luglio 20 maggio 2011

Come si vede nelle immagini appena sopra, attualmente i mappali 2 e 3 sono intestati in capo a _____, soggetto estraneo alla procedura esecutiva, e non ai legittimi proprietari, cioè ai signori _____ per la quota di 1/3 ciascuno.

Questa stretta intestazionale intestale è motivabile al fatto che con l'atto di compravendita del 22/11/1949, rogito del notaio Mario Gualandini, i signori
 oltre vendere le porzioni intestali 2 e 3 del foglio 20 al signor (erede degli
 ancora), vendevano anche altri beni di loro proprietà ai signori e

... questi ultimi soggetti entrati alla presente procedura esecutiva. Tuttavia, al momento della votazione censuale dell'atto tutti i fratelli sono oggetto dello stesso atto, e quindi anche i due coappalti acquisite da ... ed oggetto di pignoramento, sono stati intestati al sig. ... ed a tutt'oggi non risulta alcuna rettifica di intestazione catastale, né a nome di ... e tanto meno a nome dei quattro fratelli ... legittimi eredi del padre ... ed attuali proprietari delle due particelle.

Anzitutto, dalla lettura della visura storica catastale attuale della particella 2 del foglio 20 (cat. n°) si nota che essa ha una superficie di 665 mq (fig. n°) e non di 700 mq, come indicato nell'atto di pignoramento. In realtà, con l'atto di compravendita del 1969, a rigo notaio Mario Giamella, il sig. _____ aveva acquistato la particella 2 che a quel tempo aveva una superficie di 700 mq. Tuttavia, questa stessa particella di 700 mq nel 1984 venne frazionata (Dichiarazione catastale del 22/04/1984, prot. n°CA/11011 in atti del 22/05/2008, intesa n°2094/1309 n°12/04/0334) dando origine a due nuovi mappali: il mappale 2 di superficie pari a 665 mq ed il mappale 186 di superficie pari a 35 mq.

Portanto, allo stato attuale la particella cubettale 2 del figlio 20 di superficie pari a 700 mg indicata nell'etichetta di accompagnamento è stata soppressa e sostituita dalle particelle 2 e 180 di superficie rispettivamente pari a 661 mg e 33 mg, derivate per frammentazione dell'omonima particella 2 di 700 mg (la cui è la metà la massa anche la seconda). Public

ripubblicazione o riproduzione



Figura n° 10 - Estratto della carta "1:50.000" del "Istituto geografico militare", allegata al P.E.C.

4) GIUSTIZIA TERRANI - FOLIO 54, MAPPALE 132

Quadro sintetico della provenienza

Per quanto riguarda la provenienza del terreno ubicato in località "Tappe e Pige", censito al foglio 54, mappaletto 132, dalla relazione notarile si evince quanto segue.

In data 09/03/1964, con l'atto pubblico rogito dal notaio Ugo Pasolini, rep. n° 16602/12990, trascritto in data 15/03/1964 ai numeri 3540 di particolare e 2038 di generale, il sig. _____ padre dei quattro fratelli _____ acquirente del sig. _____

la piena proprietà del terreno sito a Sardara, in località "Tappe e Pige", distinto al Catasto Terreni al foglio 54, mappaletto 132.

In data 15/10/2016, con l'atto pubblico rogito notaio Carla Mela, rep. 12153/1053, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Oristano in data 16/10/2015, ai numeri 8063 di registro particolare e 5121 di registro generale, i signori _____

diventavano proprietari, per la quota di 1/4 ciascuno, del terreno in questione. Di fatto, con il suddetto atto pubblico i quattro fratelli _____ accettavano l'eredità ridotta del loro padre _____

, e quindi anche il terreno censito al foglio 54, mappaletto 132, del comune censuato _____

ripubblicazione o ripro

di Sardara. A tal riguardo si veda l'immagine seguente estratta proprio da questo atto pubblico (c.c. n°7):



Figura n°11 - art.18 dell'atto pubblico del 23/10/2013, rogito nobile Carlo Mela, rog. 120/2013

In questo atto viene dichiarata anche una dichiarazione di successione del sig.

presentata all'Ufficio Territoriale di Sassari in data 07/07/2013 e registrata al numero 669, volume 9990. Tuttavia, è doveroso far notare che questa dichiarazione di successione, richiesta dallo scrivente all'Ufficio Territoriale di Sassari ed allegata alla presente relazione (c.c. n°5), non riguarda i due mappali oggetto di pignoramento (foglio 34, mappale 122 del comune comunale di Sardara), ma altri beni ubicati nel comune di Mogoro, questi ultimi oggetto della compravendita di cui all'atto notorio Mela del 13/10/2013 (c.c. n°7).

In seguito si espone la "Ricerca della Formidabilità pregiudizievole", elaborata secondo i dati contenuti nel certificato notoria in atti (c.c. n°3) e delle ispezioni integrative eseguite dallo scrivente (c.c. n°3).

Elenco Formidabilità pregiudizievole

IPOTECA GIUDIZIALE

Decreto del 24/02/2015 - cancella n°1362 - articolo n°45

ipoteca derivante da decreto ingiuntivo del 23/10/2014, rep. n°4506 per un capitale di € 53.490,82, garantita da ipoteca di € 75.00,00.

A/fincori;

Cinibui;

Insediamenti: tra gli altri beni, tenuto conto la Sardara censito nel Catasto Terreni al foglio 34, mappale 122, di proprietà per l'intero di

IPOTECA GIUDIZIALE

Decreto del 06/02/2015 - cancella n°1369 - articolo n°202

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo del 22/10/2014, rep. n°4370 per un capitale di € 179.118,86, garantito da ipoteca di € 200.000,00.

A. Samadpour

Conclusions

Indirizzo: tra gli altri beni, terreno sito in Salsola risulta nel Catasto Terreni al foglio 34, mappa 132, di proprietà per l'intero di

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Transizione del 1705/2004 - rivista n° 13/04 - articolo n° 10004

Ufficiale Classificato in data 20-04-2013, rep. n°136.

A. Sanchez

Casey

Immobile: tra gli altri beni, terreno sito in Salsomaggiore nel Catasto Terreni al foglio 54, mappa 132, di proprietà per 1/4 di _____, per 1/4 di _____, per 1/4 di _____ e per 1/4 di _____.

Relativamente a questo bene, i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono solo in parte a quelli attualmente disponibili in catasto. Infatti, con le indagini effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Servizi Catastali, attualmente il bene risulta così censito (art. 1019):

[illegible]

Figura n°12: estratto della ricerca storica per immobile [figlio/madre](#) 131

ripubblicazione o r

a diversi soggetti, tutti estranei alla procedura esecutiva, e non ai legittimi proprietari, cioè ai fratelli

Tutto ciò è ascrivibile al fatto che la particella catastale 132 del foglio 54 del comune censuario di Sardara è stata erroneamente ricompresa nella denuncia di successione di un soggetto estraneo alla procedura esecutiva, tale

In particolare, con questa denuncia di successione, registrata a Santulussurgiu in data 11/12/1997, n°93, volume 436, e trascritta in data 11/09/2000 al numero 30785/25522, in morte di _____, la particella 132 del foglio 54 è passata in capo ai suoi legittimi eredi, cioè alla moglie _____ ed ai suoi sette figli.

La particella, come appena sopra identificata è presente nella mappa del catasto terreni attualmente in atti, così come mostra l'immagine che segue (fig. n°11)



Figura n°11 - estratto della mappa del catasto terreni, foglio 54 mappa 132

Anche per questo bene, trattandosi di un'area inedificata, in data 28/09/2020 ho inoltrato all'ufficio tecnico del Comune di Sardara la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica. In data 22/10/2020, l'ufficio tecnico ha rilasciato allo scrivente, a mezzo PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica n°20/2020 (at. n°4) dal quale si evince che il terreno in questione è un'area agricola ricadente per intero in zona urbanistica "E2 - Zona agricola di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva", disciplinata dall'art.16 delle Norme di Attuazione del P.U.C.. A tal riguardo si vede la figura sovrapposta alla tavola "E2 zonizzazione dell'intero territorio comunale" allegata al P.U.C. del Comune di Sardara.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

quale è stata indicata (questo di colore giallo) la posizione del lotto di terreno.



Figura n° 14 – estratto della tavola "El Limitacion del terreno anterior concurido", allegata al P.E.C.

1.2 OGGETTO n°1

ubicazione, grado, accesso, accessi, finanze, pignone indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (superficie) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millimetri di parti comuni (scale, soffitti comuni, local di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

4) C. STANTO FERRENI - FOGGIO 76, MAPPELE 2115

Si tratta di un lotto di terreno edificabile di superficie catastale pari a 449 mq. situate in un'area urbanistica a destinazione residenziale, ubicato all'interno del centro abitato di Salaria, all'incrocio tra la via Lombarda e la via Veneto.

La sua posizione sul territorio è quella rappresentata nell'elaborato grafico da noi redatto ed ottenuto sovrapposendo i confini catastali (poligono di colore rosso) della particella in questione sull'immagine della vista aerea della zona estratta dal navigatore satellitare "Google Earth Pro" (fig. n°15).

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Figura n° 13 - vista aerea estratta dal navigatore satellitare "Google Earth Pro"

Questo lotto di terreno, di forma pressoché quadrata, confina per un lato con la via Lombardia, per un lato con la via Venezia e per i restanti due lati con altrettanti lotti di terreno di proprietà altrui nei quali insistono degli edifici residenziali. Al momento del sopralluogo, eseguito in data 13/11/2020, l'area oggetto di pignoramento appaiva recintata con una rete metallica di altezza pari a circa 2 metri e la sua superficie coltivata ad orto. A tal riguardo si vedano le immagini fotografiche di seguito riportate (Rg. n° 26/27/14).



Figura n° 14 - vista da via T. Moro

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Figura n°17 - vista dall'incrocio tra via Fante e via Lombardis



Figura n°18 - vista da via Lombardis

IN CATASTO TERRENE - FOGLIO N. MAPPA 1.2.186 e 1

Si tratta di un terreno agricolo (già stato assoggettato a esproprio), ubicato nel territorio comunale di Sardinia in località "Su Mandara", di superficie catastale pari a 1.415 mq, costituito da tre particelle catastali scoperte e di superficie catastale rispettivamente pari a 665 mq (soppale 2), pari a 30 mq (soppale 186) e pari a 715 mq (soppale 1). Lo stesso è ubicato ad ovest del centro abitato di Sardinia, in prossimità della S.P. n°4, dalla quale è possibile accedere percorrendo uno stradello sterrato che da essa si dirama.

La sua localizzazione sul territorio è quella rappresentata nell'atlas catastale (planimetria) redatto ed ottenuto sovrapposendo i contorni catastali (originali di colore rosso) delle tre

Publicazione
ripubblicazione o ripro

particelle in questione nell'immagine della vista aerea della zona estratta dal navigatore satellitare "Google Earth Pro" (fig. n°10).



Figura n°10 – Estratto di mappa catastale



Figura n°11 – Localizzazione nel territorio

Confrontando l'immagine satellitare con l'estratto di mappa catastale si osserva che le tre particelle catastali, situate a sinistra della strada vicinale, sono ben individuabili al suolo in quanto risultano ricomprese in due più ampie apperzezzature di terreno.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

costituiti da più particelle catastali, di proprietà di terzi estranei alla procedura esecutiva. Infatti, le particelle 2, 186 e 3 (parte) fanno parte di un appezzamento di terreno che comprende i mappali attigui 1, 187, 4 (parte), 84 e 96 (parte) del medesimo foglio catastale (poligonale triangolata di colore blu), mentre la restante parte della particella 3 fa parte di un altro appezzamento di terreno che comprende i mappali 6, 7, 9, 10 e 11 del medesimo foglio catastale (poligonale triangolata di colore magenta), su cui insistono delle serre serraiche.

In data 13/11/2020 ho effettuato un sopralluogo presso il terreno oggetto di pignoramento ad in quella occasione ho osservato che le risultanze emerse dal confronto tra la vista satellitare e la mappa catastale trovavano riscontro sul posto. Di fatto, per le tre particelle occorrerà eseguire un riconfinamento catastale affinché i confini tra le stesse e la particella attigua di proprietà di terzi possano essere materializzati sul suolo.



Figura n° 11 - vista dalla strada vicinale

4) CATASTO TIVARENE - FOGLIO 56 MAPPALE 132

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo (quarta reale armentosa irrigua), costituito da una sola particella catastale, ubicato nel territorio comunale di Sardinia in località "Tappe e Figa" e di superficie catastale pari a 4.430 mq. Lo stesso è ubicato a sud-ovest del centro abitato di Sardinia, in prossimità della strada vicinale "Massoni Margiani".

La sua localizzazione sul territorio è quella rappresentata nell'elaborato grafico da me redatto ed ottenuto sovrapponendo i confini catastali (poligonale di colore verde) alla vista in questione sull'immagine della vista aerea della zona estratta dal navigatore satellitare.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

"Google Earth Pro" (Fig. n°12).



Fig. 54, Map. 152

Figura n°20 - estratto di mappa catastale



Fig. 54, Map. 152

Figura n°21 - localizzazione nel territorio

Confrontando l'immagine satellitare con l'estratto di mappa catastale si osserva una sostanziale corrispondenza tra il confine reale del terreno ed il contorno catastale desumibile dalle mappe censuarie.

In data 13/11/2020 ho effettuato un sopralluogo presso il terreno oggetto di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

pignoramento ed in quella occasione ho osservato che le risultanze emerse dal confronto tra la vista satellitare e la mappa catastale trovano riscontro sul posto.



Figura n° 24 – vista del terreno



Figura n° 25 – vista del terreno

2.2 QUANTO n°1

verificare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, metro, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata differenza: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua corretta identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene. Pubblicazione o riproduzione o ristampa

L'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

4) CATASTO TERRENI - FOGLIO 26, MAPPALE 111

L'attuale identificazione catastale del lotto di terreno edificabile è conforme a quella riportata nell'atto di pignoramento.

4) CATASTO TERRENI - FOGLIO 26, MAPPALE 1, 106 e 1

L'attuale identificazione catastale del terreno agricolo è solo in parte conforme a quella riportata nell'atto di pignoramento. Infatti, nell'atto di pignoramento l'immobile è così descritto:

«1/4 della piena proprietà del terreno sito in Salsola - Località "SA MANDARA" e distinto in Catasto Terreni al foglio 26 mappa 1, di metri quadri 700, e mappa 3 di metri quadri 715, come nell'incisione a Diritto

Foglio 26 - estratto dell'atto di pignoramento immobiliare

Ora, con le indagini ipocatastrali eseguite dallo scrivente è stato possibile accertare che allo stato attuale l'identificazione catastale della particella 3 di superficie pari a 715 mq indicata nell'atto di pignoramento è rimasta tale, mentre la particella 2 di superficie pari a 700 mq, che ricordo essere stata acquistata da nel 1960, nel 1964 è stata frazionata generando la particella 2 di superficie pari a 665 mq e la particella 106 di superficie pari a 35 mq. Per cui, diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento, allo stato attuale il terreno in questione deve intendersi così identificato:

Terreno sito in Salsola - Località "Sa Mandara" - distinto in Catasto Terreni al foglio 26 mappa 2 di 665 mq, mappa 106 di 35 mq e mappa 3 di 715 mq.

Un'ultima osservazione su queste particelle riguarda la loro intestazione catastale che, come ampiamente chiarito nel paragrafo "2.1 Quale s'è", al momento della volta catastale sono state intestate ad un soggetto terzo estraneo alla procedura esecutiva.

4) CATASTO TERRENI - FOGLIO 54, MAPPALE 112

L'attuale identificazione catastale del terreno agricolo è conforme a quella riportata nell'atto di pignoramento.

Tuttavia è doveroso evidenziare che l'intestazione catastale del bene, così come si evince dalla lettura della visura storica per immobile richiesta dallo scrivente ed allegata alla presente relazione di consulenza (cc. 47/5), attualmente è in capo a soggetti diversi dal

Publicazione
ripubblicazione o ripro

procedura esecutiva in quanto, nel 1997 questa stessa particella catastale è stata inserita nella domanda di successione di un soggetto estraneo alla procedura esecutiva. La questione è stata ampiamente discussa nel paragrafo "2.3 *Quale è l'F?*".

2.4. CONCLUSIONS

«proceda, nei confronti, e solo previa autorizzazione del Gidike dell'occasione, al seguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto promovendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accreditamento delle unità immobiliari non regolarmente accreditate.»

40 CATASTO TERRENI - FOGGIO 26. MAPPALE 2113

Considerato che l'unità immobiliare in questione è un'area edificabile correttamente
 risulta al catasto terreni, non sono necessari regolamentari e/o canonici di altro tipo.

●●●●●

M. C. CASTANO FERRENI - P. FOGLIO ZO. MAPP. 6113, 196 e 1

L'unità sostanziale in questione è un terreno agricolo costituito da tre particelle catastali separate, i cui due comuni (ossia il *paese* e *particelle*) identificano univocamente il bene. Tuttavia, l'unica differenza riguarda l'entità intestazione catastale di cui si è ampiamente parlato nei paragrafi precedenti. In fatto, occorrrebbe rettificare l'intestazione catastale delle particelle volutando l'intestazione in capo ai legittimi proprietari, e cioè ai Burali.

●●●●●

49 CATASTO FERRENI - FOGLIO 54. MAPPELE 102

L'unità immobiliare in questione è un terreno agricolo costituito da una sola particella catastale, i cui dati comuni (*numero di foglio e particella*) identificano univocamente il bene. Tuttavia, l'unica differenza riguarda l'errata intestazione catastale di cui si è ampiamente parlato nei paragrafi precedenti. In fatto, occorrerebbe rettificare l'intestazione catastale delle particelle volutando l'intestazione in capo ai legittimi proprietari, e cioè ai fratelli

2.1. Overview

Public

dagli altri racconti e dice se l'edificio sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 1°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; ultimando verifiche l'eventuale presentazione di istanza 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggregatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985 n°47, ovvero dall'art.46, comma 1° del D.P.R. del 6 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

La risposta al presente quesito è esposta per punti, come di seguito esposto.

2.3.1 *«Indirizzo urbanistico previsto dallo strumento urbanistico comunale»; ...»*

«6 CATASTO SPARENTO - Foglio 76, MAPPALE 7115

Titolatario di un'area edificata, in data 20/09/2020 ho inoltrato all'ufficio tecnico del Comune di Sardara la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica. In data 22/08/2020, l'ufficio tecnico mi ha rilasciato, a mezzo PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica n°20/2020 (at. n°0) dal quale si evince che il terreno in questione è un'area edificabile ubicata all'interno del centro abitato di Sardara e che la stessa ricade parzialmente in zona urbanistica "E*1 - Zona di completamento residenziale", disciplinata dagli artt.7 e 8 delle Norme di Attuazione del P.U.C. e parzialmente in zona urbanistica "E72 - Zona di completamento residenziale", disciplinata dagli artt.6 e 8 delle Norme di Attuazione del P.U.C..

A tal riguardo si vede la figura sottostante estratta dalla tavola "E2 zonizzazione del centro abitato" allegata al P.U.C. di Sardara nella quale è stata indicata (punte di colore giallo) la posizione del lotto di terreno.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

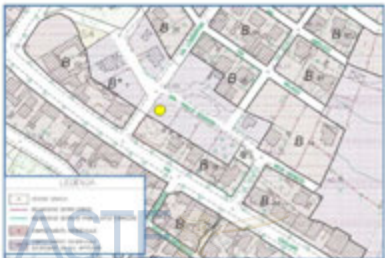


Figura n° 17 - Estratto della tavola "E2 Destinazione del settore urbanistico", allegato al P.U.C.

IN CASISTICO TERRAZZI - PUGGIO DI MAPPIA 1:2.000

Trattandosi di un'area insediata, in data 28/09/2020 ho inoltrato all'ufficio tecnico del Comune di Sardinia la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica. In data 22/10/2020, l'ufficio tecnico ha rilasciato allo scrivente a mezzo PEC il Certificato di Destinazione Urbanistica n°20/2020 (al. n°1) dal quale si evince che il terreno in questione, che ricade essere costituito da tre particelle catastali accorpate, è un'area agricola ricadente per intero in zona urbanistica "E2 - Zona agricola di primaria importanza per la funzione agricola produttiva", disciplinata dall'art.16 della Norme di Attuazione del P.U.C.

A tal riguardo si veda la figura sottostante estratta dalla tavola "E1 zonazione dell'intero territorio comunale" allegata al P.U.C. di Sardinia sulla quale è stata indicata (quinta di rilievo gale) la posizione del terreno in questione:

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Figura n°28 - estratto della tavola "E2 zonizzazione dell'intero territorio comunale", allegata al P.U.C.

19 CATANZARRO - FOLGHI 54, MAPPALE 137

Titolandosi di un'area incolta, in data 28/09/2020 ha inoltrato all'ufficio tecnico del Comune di Sordani la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica. In data 22/09/2020, l'ufficio tecnico ha rilasciato allo scrivente, a mezzo PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica n°20/2020 (at. n°1) dal quale si evince che il terreno in questione è un'area agricola ricadente per intero in zona urbanistica "E2 - Zona agricola di primaria importanza per la funzione agricola produttiva", disciplinata dall'art.16 delle Norme di Attuazione del P.U.C.

A tal riguardo si veda la figura sottostante estratta dalla tavola "E2 zonizzazione dell'intero territorio comunale" allegata al P.U.C. di Sordani nella quale è stata indicata (questo di colore giallo) la posizione del lotto di terreno:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

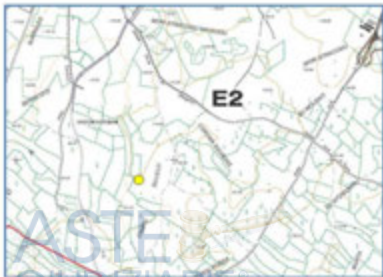


Figura n° 1: mappa della zona "E2" (zona di sviluppo urbanistico comunale), allegata al P.C.C.

2.8.2 *«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 dichiarazioni 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 3°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 43, comma 6° della L.28 febbraio 1983, n.47 e successive modificazioni, quantificando 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 obbligazioni già corrisposte e 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 trovano nelle condizioni previste dall'art.41 comma 6°, della L. 28 febbraio 1983 n°47, ovvero dall'art.46, comma 3° del D.P.R. del 6 giugno 2001 n°380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria».*

Tutti gli immobili pignorati, essendo terreni senza fabbricati esistenti, non risultano

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

nel caso ipotizzato del quesito.

2.6 QUESITO n°4

«Se non è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: proceda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, sotto scritto autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del fascionamento; allegati, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Brindisi».

Gli immobili pignorati sono tre terreni (l'area edificabile ubicata all'interno del centro abitato e due terreni agricoli) che possono essere vendute in tre lotti distinti così individuati:

LOTTO	DESCRIZIONE	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUP.
1	Area edificabile	Sardara (52)	26	2135	449 mq
2	Terreno agricolo	Sardara (52)	26	2 - 386 - 3	1.425 mq
3	Terreno agricolo	Sardara (52)	34	332	4.438 mq

2.7 QUESITO n°5

«Se l'immobile è pignorato solo parzialmente, indiviso i comodatari dei comproprietari e la misura delle quote si medesimo apertore; data se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti procedendo ora secondo all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del fascionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Brindisi) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prendendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo complessivamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.377 e p.c., dall'art.346 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1076.»

4) CATASTO TERRENI - FOGLIO 26, MAPPALE 2135

L'area edificabile di 449 mq, risulta nel catasto terreni al foglio 26 mappa 2135, ubicata all'interno del centro abitato di Sardara tra la via Lombardia e la via Veneto, è pignorata per l'intero, peraltro il bene non ricade nel capo previsto dal quesito.

5) CATASTO TERRENI - FOGLIO 26, MAPPALE 2, 386 e 3

Il terreno agricolo costituito da tre particelle catastali scoperte, di superficie complessiva pari a 1.425 mq (=612 mq + 33 mq + 712 mq), risulta nel catasto terreni al foglio 26, mappe 2, 386 e 3, ubicato nel territorio comunale di Sardara in loc.208 "Su Mestiera", n.

piacere per l'Iskono, perfino il bene non ricade nel ceto geriatrico del mondo.

0-9 0000000000

#9 CATASTO TERRENI - FOGLIO 54 - MAPPALE 112

Il terreno agricolo costituito da un'unica particella catastale, di superficie pari a 4.430 mq, risulta al catasto terreni al foglio 54 mappa 132, ubicato nel territorio comunale di Sardinia in località "Tappe e Pige", è pignorato per l'intero, perché il bene non risulta nel catasto previsto dal decreto.

2.1. CRYSTALLOGRAPHY

vacante se l'immobile è libero o occupato; **acquire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se uno ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; nonché se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione ed se risultano comunque alla conoscenza di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1976, n.38, convertito in L. 18 maggio 1976, n.131; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indicare la data di scadenza, la data futura per il rinnovo e se del conduttore residente o di altro giudice.

46 CATASTO TERRENI - FOGGIO 26. MAPPALE 2123

In occasione della riunione periodica svoltasi in data 23/01/2019, i signori

«...hanno dichiarato alle autorità che i loro edifici sono ubicati all'interno del centro abitato di Sordani e risulta nel catasto terreni al foglio 26 mappa 2135 e nella disponibilità del loro fratello, ...legittimo ed unico proprietario del bene pignorato.

0-9 000 000

M. CATASTO TERRENI - FOGLIO 28, MAPPA 1.2, 136 e 1

Temperie in occasione della riunione postale svoltasi in data 13/01/2019 i signori:

hanno dichiarato allo scrivente di non aver mai posseduto il terreno oggetto
 risulta nel catasto terreni al foglio 20 mappali 2, 186 e 3, come pure i loro fratelli e

Il Rappresentante dichiarato di non ricordare se questo barone, in passato, fosse stato posseduto dal loro padre _____, che attualmente lo stesso è nella disponibilità di soggetti terzi estranei alla presente procedura esecutiva.

[illegible]

4 CALASTO TERRENI, FUGLIO 36, MAPPALE 112

Sempre in occasione della riunione peritale svolta in data 13/01/2011, si è discusso

hanno dichiarato allo scrivente di non aver mai posseduto il terreno agricolo censito nel catasto terreni al foglio 54 mappa 132, come pure i loro fratelli e

hanno altresì dichiarato di non ricordare se questo terreno, in passato, fosse stato posseduto dal loro padre e, che attualmente lo stesso è nella disponibilità di soggetti terzi estranei alla presente procedura esecutiva.

2.8 QUESTIONE

«ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato anzitutto il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.»

Tutti gli immobili pignorati non ricadono nel caso ipotizzato dal quesito.

2.9 QUESTIONE

«relativi i pignorati sui beni pignorati di eventuali vincoli antichità, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.»

Tutti gli immobili pignorati non ricadono nel caso ipotizzato dal quesito.

2.10 QUESTIONE

«ovvero 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 derivante da alcuno dei suddetti titoli.»

Dall'Inventario generale delle terre civiche, aggiornato al 23 novembre 2020, disponibile sul sito istituzionale R.A.S., <http://www.sardegna.gov.it/tema/5/strumenti-territoriali-circoscrizioni-terre-civiche>, risulta che tutti gli immobili pignorati non ricadono tra quelli gravati da censo, livello e uso civico nel comune di Sardinia.

2.11 QUESTIONE

«relativi 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, nei confronti la riduzione del valore di mercato praticata per l'autorità della garanzia per via 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 e per eventuali quote condominiali incidenti.»

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 36, No. 1, March 2011
DOI 10.1215/03616878-1291212 © 2011 by Duke University Press

●●●●●

44. *Violaceibaculum* *novum* sp. nov. (type strain 2110, JCM 11363)

*9. Tishchenko, Sergey Pavlovich. 2016. 34 months. 112.

Per quanto attiene la valutazione dei due terreni agricoli ubicati nel territorio comunale di Sarchera, uno sito in località "Su Mandara", censito nel catasto terreni al foglio 26 mappali 2, 186 e 3, di superficie catastale complessiva pari a 1.423 mq ($= 663 \text{ mq} + 23 \text{ mq} + 737 \text{ mq}$) e l'altro sito in località "Tappe e Figa", censito nel catasto terreni al foglio 54 mappale 132, di superficie catastale pari a 4.430 mq, entrambi ricadenti per intero in zona urbanistica "E2 - Zona agricola di primaria importanza per la funzione agricola produttiva", disciplinata dall'art.16 della Norma di Attuazione del P.E.C., si esprime quanto segue.

Per eseguire la valutazione dei due terreni a destinazione agricola, considerate le particolari condizioni del mercato locale, corrente di questi valori, si sono riferiti ai valori degli Conservatori dei Valori Agricoli, pubblicati da Eneo Edizioni, per le annualità immediatamente precedenti a quella attuale, naturalmente facendo riferimento alle culture effettivamente praticate sul fondo.

Operando in tal senso, ed incrociando i dati desunti dalla pubblicazione di cui sopra con le poche informazioni avute dai tecnici operanti nel settore immobiliare della zona, è risultato che la quotazione dei terreni agricoli, di qualità seminativi irrigui, ubicati nel territorio comunale di Sardinia oscilla tra un minimo di 1,60 €/mq ed un massimo di 2,00 €/mq. In particolare il valore unitario è tanto maggiore quanto più i terreni sono di ampia estensione, di forma regolare, prossimi al centro abitato e soprattutto facilmente coltivabili.

Sulla scorta delle considerazioni fin qui esposte, considerate le caratteristiche pedologiche dei due terreni, ritengo che i possibili valori unitari di affittamento per sfumare i due terreni agricoli possano essere: 1,20 Cmq per il terreno in località "In Mandara" e 1,60 Cmq per il terreno in località "Dune Pied".

Portanto i possibili valori commerciali dei due terreni agricoli saranno pari a:

b) foglio 20 mappa 1-186-3 - località "Gli Mondara": 1.615 mq x 1,80 €/mq = 2.907,00 € - ivato 2.550,00 €;

e) $\text{Eingabe 34 mappato 132} = \text{località "Zappe e Lago"}: 4.430 \text{ mq} \times 1,60 \text{ €/mq} = 7.088,00 \text{ €}$
 - in c.i. 7.100,00 €.

In definitiva, per tutto quanto esposto si ritiene che:

ripubblicazione o riproduzione

- creditore intervenuto
- creditore intervenuto
- creditore intervenuto
- creditore intervenuto
- creditore intervenuto
- debitore
- debitore
- debitore
- debitore



4). ELENCO ALLEGATI

Allegato n°1 - Copia dell'atto di pignoramento.

Allegato n°2 - Copia dei certificati notari redatti dal notaio dott. Vincenzo Piatelli a tutto il 20/06/2016.

Allegato n°3 - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare: ispezioni telematiche per le particelle Fg.20 M.2-186-3 - Fg.26 M.2135 - Fg. 54 M.132 - ispezione telematica per nominativo - nota di iscrizione n°15113/2223 del 29/05/2019.

Allegato n°4 - Copia della "Sentenza n°73/2017" del Tribunale di Cagliari - Sezione distrettuale di Sassari (Loc.2024/08 - Cron.1774 - Rep.263).

Allegato n°5 - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizi Catastrali:
Catasto Terreni - foglio 26, particella 2135 (terreno adibito): minuta storica per immobile ed estratto di mappa.

Allegato n°6 - Comune di Sassari - Servizio Tecnico - Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree pignorate.

Allegato n°7 - Copia dell'atto notarile a rogito del dott. Carlo Mada del 13/10/2015.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

rep. n°1253, rai. n°1053.

Allegato n°8 - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari e Medio Campidano - Servizio di Pubblicità Immobiliare e Ufficio del Registro di Sanluri: note di trascrizione successioni contro Atzeni Rionda (moglie di Rionda Giovanni) e Dichiarazione di Successione contro Sciuto Giovanni.

Allegato n°9 - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizi Catastali:

Catasto Terroni - foglio 29, particelle 2-186-3 (avviso agrario): visita storica per immobile ad estratto di mappa.

Allegato n°10 - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizi Catastali:

Catasto Terroni - foglio 54, particella 132 (avviso agrario): visita storica per immobile ad estratto di mappa.

Cagliari, 14 maggio 2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Andrea Turchi



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ALLEGATO n°6 Comune di Sardara - servizio tecnico - certificato di destinazione urbanistica delle aree pignorate.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Importo di bollo anagrafe
telematicamente

tel. 0112/200457903



COMUNE DI SARDARA

PROVINCIA DEL SUD-SARDEGNA

C.F. 0200110092	Piazza Costantini, 1 - 07030 - SARDARA (NU)	P.I.A. 001000001
tel. 070960011 - Fax 070960011 - e-mail: segreteria@comune.sardara.nu - informazioni@comune.sardara.nu		
Reg. Settore Ch. Reg. Pagine Gialle - Settore Telemat. - Servizio Urbanistica Telemat. - Reg. Settore Carte. Osservatorio		
Consiglio d'Amministrazione - Tel. 070960022-23 - Fax 070960023 - e-mail: consiglio@comune.sardara.nu		

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 20/2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

VISTO il provvedimento del Sindaco n. 1/2020, col quale sono state attribuite al sottoscritto le funzioni di cui al comma 2 e 3 dell'art. 107 del D.lgs. n. 267/2000;

VISTA la domanda presentata dall'ing. Trono Andrea, in data 28/05/2020 prot. n. 8338;

VISTA la dichiarazione di assolvimento dell'importo di bollo telematico al protocollo al n. 9545 del 20/10/2020;

VISTI gli artt. 27 e 28;

Al sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 340,

CERTIFICA

- che i sottoscritti atti catastali ubi in questo Comune, ricadono nella Zona Urbanistica e sono soggetti alla disciplina vigente e tale indicata:

Il mappale Foglio: 0026 Numero: 02135

ricade parzialmente in zona S71 - Zona di completamente residenziale, disciplinata dagli artt. 7 e 8 della N.T.A. del P.U.C.

ricade parzialmente in zona S72 - Zona di completamente residenziale, disciplinata dagli artt. 5 e 8 della N.T.A. del P.U.C.

ricade interamente in zona Classe_35 - Area di tipo misto, disciplinate dalla N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

Il mappale Foglio: 0026 Numero: 00002

ricade interamente in zona C2 - Zona agricola di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, disciplinate dall'art. 16 della N.T.A. del P.U.C.

ricade interamente in zona Vinicola_130m - Area di rispetto di 130 m sugli elementi idrici individuati dal P.P.A.

ricade parzialmente in zona R3 - Area di rischio idrico elevato, disciplinate dalla N.T.A. del P.A.I.

ricade parzialmente in zona R4 - Area di rischio idrico molto elevato, disciplinate dalla N.T.A. del P.A.I.

ricade parzialmente in zona H1 - Area di pericolosità idrologica moderata, disciplinate dalla N.T.A. del P.A.I.

ricade parzialmente in zona H2 - Area di pericolosità idrologica media, disciplinate dalla N.T.A. del P.A.I.

ricade parzialmente in zona H3 - Area di pericolosità idrologica alta, disciplinate dalla N.T.A. del P.A.I.

ricade parzialmente in zona H4 - Area di pericolosità idrologica molto alta, disciplinate dalla N.T.A. del P.A.I.

ricade interamente in zona Classe_35 - Area di tipo misto, disciplinate dalla N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

Il mappale Foglio: 0026 Numero: 00003

ricade interamente in zona C2 - Zona agricola di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, disciplinate dall'art. 16 della N.T.A. del P.U.C.

ricade interamente in zona Vinicola_130m - Area di rispetto di 130 m sugli elementi idrici individuati dal P.P.A.

ricade parzialmente in zona R3 - Area di rischio idrico elevato, disciplinate dalla N.T.A. del P.A.I.

ricade parzialmente in zona R4 - Area di rischio idrico molto elevato, disciplinate dalla N.T.A. del P.A.I.

ricade parzialmente in zona H1 - Area di pericolosità idrologica moderata, disciplinate dalla N.T.A. del P.A.I.

ricade parzialmente in zona H2 - Area di pericolosità idrologica media, disciplinate dalla N.T.A. del P.A.I.

ricade parzialmente in zona H3 - Area di pericolosità idrologica alta, disciplinate dalla N.T.A. del P.A.I.

ricade parzialmente in zona H4 - Area di pericolosità idrologica molto alta, disciplinate dalla N.T.A. del P.A.I.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ricade parzialmente in zona M4 - Area di pericolosità idrogeologica molto alta, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
 ricade interamente in zona Classe_B1 - Area di tipo misto, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica
Emendamento Foglio: 0004 Numero: 00032
 ricade interamente in zona B2 - Zona agricola di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, disciplinate dall'art. 35 delle N.T.A. del P.S.C.
 ricade interamente in zona Classe_B0 - Area di tipo misto, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

- che relativamente ai medesimi beni non sono state emesse, alla data odierna, Ordinanze di cui all'articolo 90, comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Sono inoltre fatti salve eventuali ulteriori disposizioni o prescrizioni di competenza di altre distinte autorità.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai gestori di pubblici servizi (L. n. 300/2001, art. 10).

Il Certificato di Destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio.

Sertosa, lì 23/09/2020



Il Responsabile del Settore Tecnico

Dot. Ing. Pierpaolo Corbelli

ASTE

GIUDIZIARIE®

Pubblicazione
 riproduzione o riproduzione