



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(causa R. Es. n. 196/2022)

CONSULENTE D'UFFICIO:

ING. ALESSANDRO FANUNZA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott. Silvia Cocco,

Con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Ing. Alessandro Fanunza, nato a Cagliari il 10/03/1968, domiciliato in Quartu S. Elena (CA) nella Via Garibaldi al n. 114, tel. 070 / 827841, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3297 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra con provvedimento del 08/05/2023. In data 17/05/2023, prestava giuramento di rito con le parole di cui all'art.193 C.P.C. e dichiarava di accettare l'incarico sui seguenti capi di consulenza:

1. *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
2. a) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali,*



sentenze, dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

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

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

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

3. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 dello 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 art. 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 del 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'articolo 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 in 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

9. Accerti se l'immobile 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'art. 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; preddisponga 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;*

RISPOSTA AI QUESITI.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per poter adempiere al mandato conferitomi veniva effettuata richiesta di accesso formale al comune di Narcao agli atti amministrativi relativi ai beni in oggetto richiesto per il 25/10/2023, ma poi rimandato ed effettuato in data 29/11/2023. Successivamente in data 30/11/2023 con istanza acquisita al protocollo

dell'ente al n. 9488 del 01/12/2023 il sottoscritto CTU provvedeva ad inoltrare all'ufficio tecnico comunale del comune di Narcao la richiesta di certificato di destinazione urbanistica, che veniva rilasciato in data 13/12/2023 al n. 49/2023. Presso l'agenzia del territorio di Cagliari veniva richiesta ed ottenuta visura e mappa catastale aggiornata dei beni in oggetto. L'accesso ai luoghi è stato fissato in data 29/11/2023 alle ore 10,35 nel luogo ove sono siti i beni pignorati, in Narcao frazione di "Rio Murtas", previo appuntamento fissato dall'IVG, custode nominato, alle parti indicate negli atti di pignoramento. In data 29/11/2023 veniva effettuato il sopralluogo di parte delle unità immobiliari site in agro di Narcao frazione di Rio Murtas. Al sopralluogo erano presenti i sigg. [REDACTED] proprietari dei beni visionati. In data 06/12/2023 alle ore 12,00 veniva svolto secondo sopralluogo per visionare gli altri cespiti immobiliari pignorati, alla presenza del sig. [REDACTED] e nelle vicinanze della via Nazionale (Fraz. Rio Murtas). Delle operazioni di accesso veniva redatto apposito verbale che viene allegato alla presente.

Con ordinanza del 23/05/2024 il Giudice disponeva che il CTU prenda posizione sui rilievi del debitore alla luce del CDU n. 5/2024 e sulle eventuali conseguenze sulla consistenza e valutazione dei lotti. In data 27/05/2024 con prot. 4185 il comune di Narcao comunicava che durante l'istruttoria per il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica (esattamente il CDU n. 5/2024), per alcuni mappali di cui anche la SV ha richiesto certificato, rilasciato con n. 49/2023 del 13.12.2023, si è riscontrato un errore nel programma. In particolare il programma utilizzato per la redazione dei certificati, evidenzia una mappatura del Piano urbanistico comunale traslata rispetto alla cartografia catastale, sovrapponendosi in parte nella strada Provinciale 78 e su strada comunale, incorporando quindi erroneamente le strade all'interno della zona urbanistica B4 e contestualmente attribuendo ai

mappali in questione una percentuale maggiore di superficie ricadente all'interno dell'area urbanistica.

I mappali oggetto dell'istruttoria sopradetta sono distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune Censuario di Narcao, al Foglio 602 mappali 837-1023- 1030- 1032 – 1025 – 1027 – 1029. Pertanto verificata e accertata la discordanza su citata anche nei mappali inseriti nel CDU n. 49/2023 rilasciato in data 13.12.2023, il comune di Narcao ha ritenuto di dover annullare lo stesso in autotutela e contestualmente procedere con il rilascio di un nuovo certificato con le indicazioni urbanistiche corrette. In data 06/06/2024 il comune di Narcao rilasciava il nuovo CDU n. 6/2024.

RISPOSTA AL QUESITO

2. a) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- b) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze, dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
- c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. ;*

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE, ipoteca giudiziale iscritta il 01/08/2017 al Reg.Part. n. 3189 Reg.Gen. n. 22182; ipoteca legale, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile Ordinario di Cagliari del 10/07/2017 Rep. n. 2441/2017, di € 200.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale, IN FAVORE DI BANCO DI SARDEGNA S.p.A. sede in CAGLIARI, [REDACTED]

per la quota di intera piena proprietà del sig. ██████████ dei seguenti beni immobili siti in comune di Narcao:

- NCT fg. 602 part. 200 nat. Seminativo cl. 2 mq 2910
- NCT fg. 602 part. 792 nat. Seminativo cl. 3 mq 3114
- NCT fg. 602 part. 796 nat. Pascolo Cespugliato cl. 2 mq 1120
- NCT fg. 602 part. 811 nat. Pascolo Cespugliato cl. 2 mq 267
- NCT fg. 602 part. 814 nat. Seminativo cl. 2 mq 1176

- TRASCRIZIONE di verbale di pignoramento immobili del 31/05/2022 REP. 2520 TRASCRITTO IL 22/07/2022 Reg.Part. n. 17915 Reg.Gen. n. 24121, IN FAVORE di 4MORI SARDEGNA S.r.l. con sede in Conegliano, ██████████

██████████ per la quota di 1/1 della proprietà dei sigg. ██████████

██████████ in comunione dei seguenti beni immobili siti in comune di Narcao:

- NCT fg. 602 part. 837 nat. Seminativo cl. 2 mq 180
- NCT fg. 602 part. 1023 nat. Seminativo cl. 2 mq 510
- NCT fg. 602 part. 1025 nat. Seminativo cl. 2 mq 1193
- NCT fg. 602 part. 1027 nat. Seminativo cl. 2 mq 217
- NCT fg. 602 part. 1029 nat. Seminativo cl. 3 mq 25
- NCT fg. 602 part. 1030 nat. Seminativo cl. 3 mq 256
- NCT fg. 602 part. 1032 nat. Seminativo cl. 3 mq 35

per la quota di intera piena proprietà del sig. ██████████ dei seguenti beni immobili siti in comune di Narcao:

- NCT fg. 312 part. 216 nat. Seminativo cl. 3 mq 3780
- NCT fg. 312 part. 218 nat. Seminativo cl. 3 mq 2385
- NCT fg. 602 part. 397 nat. Pascolo Cespugliato cl. 2 mq 3330

per la quota di intera piena proprietà del sig. ██████████ dei seguenti beni immobili siti in comune di Narcao:

- NCT fg. 602 part. 200 nat. Seminativo cl. 2 mq 2910
- NCT fg. 602 part. 792 nat. Seminativo cl. 3 mq 3114
- NCT fg. 602 part. 796 nat. Pascolo Cespugliato cl. 2 mq 1120
- NCT fg. 602 part. 811 nat. Pascolo Cespugliato cl. 2 mq 267
- NCT fg. 602 part. 814 nat. Seminativo cl. 2 mq 1176

Gli atti di provenienza ultraventennale risultano indicati nel certificato notarile

del notaio Frediani Viviana depositato in atti.

RISPOSTA AL QUESITO

- 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.);

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

TERRENO NELL'ABITATO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS FORMANTE UN UNICO CORPO E

DI COMPLESSIVI MQ 2416 CATASTALI E COMPOSTO DA:

NCT FG. 602 PART. 837 NAT. SEMINATIVO CL. 2 MQ 180,

NCT FG. 602 PART. 1023 NAT. SEMINATIVO CL. 2 MQ 510,

NCT FG. 602 PART. 1025 NAT. SEMINATIVO CL. 2 MQ 1193,

NCT FG. 602 PART. 1027 NAT. SEMINATIVO CL. 2 MQ 217,

NCT FG. 602 PART. 1029 NAT. SEMINATIVO CL. 3 MQ 25,

NCT FG. 602 PART. 1030 NAT. SEMINATIVO CL. 3 MQ 256,

NCT FG. 602 PART. 1032 NAT. SEMINATIVO CL. 3 MQ 35 _

Trattasi di terreno in agro di Narcao località "Rio Murtas" che costituisce un unico corpo con i contigui mappali 837, 1025, 1030, 1023, 1027, 1029 e 1032. Esso presenta una marcata acclività, con attuale accesso tramite stradina privata interna dal mappale 1033 contiguo. L'appezzamento risulta parzialmente piantumato e confinante con la principale via Nazionale (Strada Provinciale n. 78). Una parte del terreno è attualmente coltivata a colture orticole domestiche. Il terreno, essendo composto da una serie di particelle residuali che si distribuiscono attorno al mappale 1033 contiguo, ha una forma non regolare e parte di esso è utilizzato attualmente per l'accesso privato carrabile e pedonale allo stesso mappale 1033 oltre altri immobili vicinanti e retrostanti.

I mappali appartengono alla zona B4, completamente estensivo, del piano urbanistico comunale di Narcao vigente, parte di essi ricadono nell'area occupata dalla via Nazionale e per un'altra parte in zona E2, sulla parte opposta della via Nazionale rispetto al corpo principale del terreno, e per viabilità privata. Ad esso si applicano le norme del Piano Paesaggistico Regionale e le norme del PAI per le fasce di cui all'art. 30 ter delle Norme di Attuazione del PAI. Per la zona B4 è

prevista un parametro di edificabilità di 1 mc/mq.

Si corregge quanto precedentemente indicato alla luce del CDU n. 6/2024.

TERRENI IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTI DA:

NCT FG. 312 PART. 216 NAT. SEMINATIVO CL. 3 MQ 3780

NCT FG. 312 PART. 218 NAT. SEMINATIVO CL. 3 MQ 2385

Trattasi di terreni in agro di Narcao località “Rio Murtas”, confinanti tra loro, che presentano una lieve acclività, con forma vagamente trapezoidale e accesso tramite stradina di penetrazione agraria che arriva nelle vicinanze. I terreni risultano parzialmente piantumati e sono situati dalla parte opposta della via Nazionale rispetto all’abitato di Rio Murtas. Il terreno è stato attualmente arato recentemente.

I mappali appartengono alla zona E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, del piano urbanistico comunale di Narcao vigente. Ad essi si applicano le norme del Piano Paesaggistico Regionale.

TERRENO IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO DA:

NCT FG. 602 PART. 397 NAT. PASCOLO CESPUGLIATO CL. 2 MQ 3330

Trattasi di terreno in agro di Narcao località “Rio Murtas”, che presenta una lieve acclività, con forma vagamente rettangolare e difficile accesso tramite stradina di penetrazione agraria che arriva nelle vicinanze. Il terreno risulta parzialmente piantumato sul confine ed è situato in aperta campagna. Il terreno è attualmente non coltivato.

Il mappale appartiene alla zona E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, del piano urbanistico comunale di Narcao vigente. Ad esso si applicano le norme del Piano Paesaggistico Regionale.



TERRENO IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO DA:

NCT FG. 602 PART. 200 NAT. SEMINATIVO CL. 2 MQ 2910

Trattasi di terreno in agro di Narcao località “Rio Murtas”, pressochè pianeggiante, con forma vagamente rettangolare e accesso tramite stradina di penetrazione agraria. Il terreno risulta recintato con paletti e rete e totalmente piantumato con alberi di olivo produttivi ed è situato non molto distante dall’abitato di Rio Murtas.



Il mappale appartiene alla zona E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, del piano urbanistico comunale di Narcao vigente. Ad esso si applicano le norme del Piano Paesaggistico Regionale, ricade nelle Aree Tutelate dalla Regione Sardegna per una distanza di 150 m dai Fiumi, ricade nelle Fasce art.30 ter delle NA del PAI.



TERRENI IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTI DA:

NCT FG. 602 PART. 792 NAT. SEMINATIVO CL. 3 MQ 3114



NCT FG. 602 PART. 796 NAT. PASCOLO CESPUGLIATO CL. 2 MQ 1120

NCT FG. 602 PART. 811 NAT. PASCOLO CESPUGLIATO CL. 2 MQ 267

Trattasi di terreni in agro di Narcao località “Rio Murtas” formanti un unico appezzamento, di lieve acclività, con forma vagamente rettangolare e accesso tramite strada vicinale di penetrazione agraria. Il terreno risulta recintato con paletti e rete e totalmente piantumato con alberi di olivo produttivi ed è situato nelle vicinanze dall’abitato di Rio Murtas.



Il mappale appartiene alla zona E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, del piano urbanistico comunale di Narcao vigente. Ad esso si applicano le norme del Piano Paesaggistico Regionale e ricade nelle Fasce art.30 ter delle NA del PAI.



TERRENO IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO DA:

NCT FG. 602 PART. 814 NAT. SEMINATIVO CL. 2 MQ 1176

Trattasi di terreno in agro di Narcao località “Rio Murtas”, pressochè pianeggiante, con forma vagamente rettangolare e accesso tramite strada vicinale.

Il terreno risulta non recintato, incolto ed è situato nelle vicinanze dell’abitato di Rio Murtas.

Il mappale appartiene alla zona E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all’estensione, ed è situato all’interno dell’area di rispetto dal depuratore, del piano urbanistico comunale di Narcao vigente. Ad esso si applicano le norme del Piano Paesaggistico Regionale, ricade nelle Aree Tutelate dalla Regione Sardegna per una distanza di 150 m dai Fiumi, ricade nelle Fasce art.30 ter delle NA del PAI.

RISPOSTA AL QUESITO

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;*

L’accesso alle unità immobiliari è stato effettuato in data 29/11/2023 con inizio alle ore 10,35 in agro di Narcao loc. Rio Murtas ed ha proseguito in data 06/12/2023.

Durante l’accesso è stato redatto verbale di sopralluogo e rilievo fotografico dei terreni visionati. Le unità immobiliari sono descritte nel pignoramento in modo corrispondente alla attuale descrizione, e ne hanno consentito la loro univoca identificazione.

RISPOSTA AL QUESITO

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;*

Tutte le unità immobiliari consistono in terreni agricoli che risultano descritti nella mappa catastale correttamente. A causa dell'errato inserimento in mappa della S.P. n. 78, le superfici delle aree al Foglio 602 mappali 837 - 1023 - 1030 – 1032 – 1025 – 1027 – 1029 sono minori in quanto manca la decurtazione delle superfici occupate a strada.

RISPOSTA AL QUESITO

6. *Indichi l'utilizzazione prevista dello 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 art. 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 del 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'articolo 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 in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

Tutti i mappali in oggetto alla data del sopralluogo erano liberi da manufatti edilizi.

RISPOSTA AL QUESITO

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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

LOTTO 1 - TERRENO NELL'ABITATO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS FORMANTE UN UNICO CORPO E DI COMPLESSIVI MQ 2416 CATASTALI E COMPOSTO DA:

NCT FG. 602 PART. 837 NAT. SEMINATIVO CL. 2 MQ 180,

NCT FG. 602 PART. 1023 NAT. SEMINATIVO CL. 2 MQ 510,

NCT FG. 602 PART. 1025 NAT. SEMINATIVO CL. 2 MQ 1193,

NCT FG. 602 PART. 1027 NAT. SEMINATIVO CL. 2 MQ 217,

NCT FG. 602 PART. 1029 NAT. SEMINATIVO CL. 3 MQ 25,

NCT FG. 602 PART. 1030 NAT. SEMINATIVO CL. 3 MQ 256,

NCT FG. 602 PART. 1032 NAT. SEMINATIVO CL. 3 MQ 35 _

LOTTO 2 - TERRENI IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTI DA:

NCT FG. 312 PART. 216 NAT. SEMINATIVO CL. 3 MQ 3780

NCT FG. 312 PART. 218 NAT. SEMINATIVO CL. 3 MQ 2385

LOTTO 3 - TERRENO IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO DA:

NCT FG. 602 PART. 397 NAT. PASCOLO CESPUGLIATO CL. 2 MQ 3330

LOTTO 4 - TERRENO IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO DA:

NCT FG. 602 PART. 200 NAT. SEMINATIVO CL. 2 MQ 2910

LOTTO 5 - TERRENI IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTI DA:

NCT FG. 602 PART. 792 NAT. SEMINATIVO CL. 3 MQ 3114

NCT FG. 602 PART. 796 NAT. PASCOLO CESPUGLIATO CL. 2 MQ 1120

NCT FG. 602 PART. 811 NAT. PASCOLO CESPUGLIATO CL. 2 MQ 267

LOTTO 6 - TERRENO IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO DA:

NCT FG. 602 PART. 814 NAT. SEMINATIVO CL. 2 MQ 1176

RISPOSTA AL QUESITO

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;*

Le unità immobiliari sono pignorate tutte per l'intero e non sono comodamente divisibili_

RISPOSTA AL QUESITO

9. *Accerti se l'immobile 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);*

I terreni alla data del sopralluogo erano utilizzati dai debitori e loro familiari_

RISPOSTA AL QUESITO

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

Trattasi di terreni edificabili ed agricoli_

RISPOSTA AL QUESITO

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

Non vi sono particolari vincoli o servitù da segnalare. Da quanto è stato indicato dai proprietari non vi sono oneri condominiali sui beni in perizia.



RISPOSTA AL QUESITO

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;

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Risulta dalla relazione notarile depositata in atti che i diritti sui beni dei debitori pignorati sono tutti di proprietà.



RISPOSTA AL QUESITO

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;

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

13.1. DATI METRICI UNITÀ IMMOBILIARI:

LOTTO 1 - TERRENO NELL'ABITATO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO AL NCT

FG. 602 PARTICELLE 837, 1023, 1025, 1027, 1029, 1030, 1032

SUPERFICIE CATASTALE MQ 2416, DA CUI UNA VOLTA DETRATTE LE AREE DI VIABILITÀ, PRESENTA UNA SUPERFICIE DI CIRCA MQ 780 IN ZONA B4 E UNA SUPERFICIE DI CIRCA MQ 290 IN ZONA E2

LOTTO 2 - TERRENI IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTI AL NCT FG.

312 PARTICELLE 216 E 218

SUPERFICIE CATASTALE MQ 6165

LOTTO 3 - TERRENO IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO AL NCT FG.

602 PARTICELLA 397

SUPERFICIE CATASTALE MQ 3330



LOTTO 4 - TERRENO IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO AL NCT FG.

602 PARTICELLA 200

SUPERFICIE CATASTALE MQ 2910

LOTTO 5 - TERRENI IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTI AL NCT FG.

602 PARTICELLE 792, 796, 811

SUPERFICIE CATASTALE MQ 4501

LOTTO 6 - TERRENO IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO AL NCT FG.

602 PARTICELLA 814

SUPERFICIE CATASTALE MQ 1176

13.2. CRITERIO DI VALUTAZIONE E VALORE DI MERCATO

13.2.1. STIMA SINTETICA

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare i flussi del mercato immobiliare inerenti le vendite di aree edificabili ed agricole nella stessa zona con caratteristiche simili agli immobili in oggetto. Il prezzo medio che si ottiene è quello più probabile che si avrebbe nel corso di una libera contrattazione di compravendita.

È stata quindi condotta un'indagine relativamente agli immobili situati in habitat urbani simili a quello in esame (comune di Narcao, destinazione urbanistica, acclività, coltivabilità, accessibilità, esposizione e funzionalità). Per la zona in esame sono disponibili pochissimi dati di riferimento e non vi sono quotazioni immobiliari OMI Agenzia Entrate pubblicate.

Così allargando l'analisi del valore di mercato ad una area più vasta, per la zona dell'abitato di Rio Murtas un valore di mercato attendibile per la zona B4, valutate le particolari condizioni penalizzanti del lotto in zona B4 in oggetto descritto nel CDU n. 6/2024, applicati i dovuti coefficienti correttivi può considerarsi compreso tra 18,00 €/mq e 26,00 €/mq, mentre un valore di mercato attendibile per la zona E può considerarsi compreso tra 1,00 €/mq e 5,00 €/mq.



13.3. VALORE COMMERCIALE

In conclusione, come più probabile valore commerciale degli immobili in questione sarà adottato il valore ottenuto per interpolazione lineare tra il valore minimo e massimo tenendo in debito conto le caratteristiche dell'area.

13.3.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

LOTTO 1 - TERRENO NELL'ABITATO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO AL NCT

FG. 602 PARTICELLE 837, 1023, 1025, 1027, 1029, 1030, 1032 IN PARTE IN ZONA B4

PARTE IN B4 - VALORE DI MERCATO = 780 MQ X 18,00 €/MQ = € 14.040,00===

PARTE RESIDUALE IN E2 - VALORE DI MERCATO = 290 MQ X 1,00 €/MQ = € 290,00===

SOMMANO € 14.330,00===

LOTTO 2 - TERRENI IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTI AL NCT FG.

312 PARTICELLE 216 E 218 IN ZONA E AGRICOLA

VALORE DI MERCATO = 6165 MQ X 2,50 €/MQ = € 15.412,50===

LOTTO 3 - TERRENO IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO AL NCT FG.

602 PARTICELLA 397 IN ZONA E AGRICOLA

VALORE DI MERCATO = 3330 MQ X 3,50 €/MQ = € 11.655,00===

LOTTO 4 - TERRENO IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO AL NCT FG.

602 PARTICELLA 200 IN ZONA E AGRICOLA

VALORE DI MERCATO = 2910 MQ X 5,00 €/MQ = € 14.550,00===

LOTTO 5 - TERRENI IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTI AL NCT FG.

602 PARTICELLE 792, 796, 811 IN ZONA E AGRICOLA

VALORE DI MERCATO = 4501 MQ X 5,00 €/MQ = € 22.505,00===

LOTTO 6 - TERRENO IN AGRO DI NARCAO FRAZ. RIO MURTAS COMPOSTO AL NCT FG.

602 PARTICELLA 814 IN ZONA E AGRICOLA

VALORE DI MERCATO = 1176 MQ X 4,00 €/MQ = € 4.704,00===



RISPOSTA AL QUESITO

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;*

Non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione, nè eventuali spese straordinarie già deliberate e/o oneri condominiali sui beni in perizia.

RISPOSTA AL QUESITO

15. *Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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;*

Viene predisposta la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ed allegata alla presente.

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'III.mo Signor Giudice, il Sottoscritto rassegna la presente relazione integrativa e sostitutiva della precedente corredata da n. 5 allegati documentali, grafici e fotografici organizzati in n. 06 files allegati con numerazione progressiva da 01 a 06.

Si allega la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari corretti.

Cagliari, li 8 novembre 2024

Il C.T.U.

Ing. Alessandro Fanunza