

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 334/06

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

GIUDICE: DOTT.SSA DONATELLA ARU

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

RELAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Ing. Pier Francesco Massidda
N. 2475

Dott. Ing. Pier Francesco Massidda
VIA GALLINARA, 2F - 09126 CAGLIARI
TEL./FAX 070-380 627

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

INDICE

1.	Premessa.....	2
2.	Elenco degli immobili pignorati ed estremi del pignoramento	5
3.	Quesito N° 1	6
3.1.	Integrazione documentale	6
3.2.	Trascrizioni	6
3.3.	Iscrizioni	7
3.4.	Mutazioni e stato attuale catastale	9
3.5.	Mappe catastali	10
4.	Quesito N° 2	10
4.1.	Descrizione dei terreni	10
5.	Quesito N° 3	11
6.	Quesito N° 4	11
7.	Quesito N° 5	11
8.	Quesito N° 6	12
9.	Quesito N° 7	13
10.	Quesito N° 8	13
11.	Quesito N° 9	13
12.	Quesito N° 10	14
13.	Quesito N° 11	14
14.	Quesito N° 12	14
15.	Quesito N° 13	14
15.1.	Criterio di stima adottato. Stima sintetica comparativa - Valore di mercato	14
16.	Conclusioni	15
16.1.	Lotto 1	15
16.2.	Lotto 2	16
16.3.	Lotto 3	16

ALLEGATI

1. Planimetrie catastali
2. Estratto della cartografia IGM
3. Documentazione fotografica del sopralluogo e satellitare
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Certificato storico catastale con visura attuale

1. PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 11 maggio 2007 l'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Donatella Aru, ha affidato al sottoscritto Ing. Pier Francesco Massidda, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2.475, l'incarico di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio relativamente alla causa iscritta al numero 334 del N.R.G.I. per l'anno 2006 rispondendo ai seguenti quesiti:

1.

- verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
 - predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
 - 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;
 - acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice

dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante 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 e/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.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
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; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
12. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

2. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI ED ESTREMI DEL PIGNORAMENTO

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo depositato in Cancelleria, in particolare dal verbale di pignoramento del 12.06.2006, si rileva che i beni pignorati sono i seguenti (*descrizione dell'atto di pignoramento*):

in Comune di San Vito (CA) (CA)

1. Località "Sa Femmina Morta", **terreno** distinto in catasto al **Foglio 65 mappale 4** di ha 90.54.05 (m² 905.405).
2. Località "Sa Femmina Morta", **terreno** distinto in catasto al **Foglio 59 mappale 1** di ha 09.16.25 (m² 91.625).
3. Località "Sa Femmina Morta", **terreno** distinto in catasto al **Foglio 59 mappale 25** di ha 05.99.05 (m² 59.905).

di proprietà di:

3. QUESITO N° 1

- a. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 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.

3.1. Integrazione documentale

Previa richiesta ed autorizzazione da parte del G.E., il sottoscritto CTU ha integrato la documentazione agli atti con il certificato storico catastale necessario per la ricostruzione delle mutazioni catastali subite dagli immobili pignorati. L'integrazione è stata considerata necessaria dallo scrivente in quanto la relazione notarile allegata agli atti certifica lo stato attuale ma non riporta puntualmente l'evoluzione catastale.

3.2. Trascrizioni**T1. ATTO DI COMPRAVENDITA**

- **Trascrizione** n°4497 del 18.04.1959 Registro Generale n°4984.
- **Rogito** del Dott. Luigi Pau, del 15.04.1959 repertorio 25.603/17.503,
- **A favore di**
- **Contro**
- **relativo** ai seguenti terreni in San Vito (CA) regione Sa Femmina Morta:
 - **Foglio 55 mappale 4** di m² 905.405;
 - **Foglio 59 mappale 1** di m² 91.625;
 - **Foglio 59 mappale 25** di m² 59.905.

T2. ATTO DI COMPRAVENDITA

- **Trascrizione** n°15.637 del 19.05.2003 Registro Generale n°20.530.
- **Rogito** del Dott. Pier Franco Princisvalle del 12.05.2003 repertorio 32.603/9.635,
- **A favor**
- **Contro**
- **relativo** ai seguenti terreni in San Vito (CA) regione Sa Femmina Morta:
 - **Foglio 55 mappale 4** di m² 905.405;
 - **Foglio 59 mappale 1** di m² 91.625;
 - **Foglio 59 mappale 25** di m² 59.905.

T3. VERBALE DI PIGNORAMENTO

- **Trascrizione** n° 21.135 del 14.06.2006 Registro Generale n° 31.735.
- **Notificato** dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari il 14.06.2006, repertorio n. 601/2006
- **A favor**
- **Contro**
- **relativo** ai seguenti terreni in San Vito (CA) regione Sa Femmina Morta:
 - **Foglio 55 mappale 4** di m² 905.405;
 - **Foglio 59 mappale 1** di m² 91.625;
 - **Foglio 59 mappale 25** di m² 59.905.

3.3. Iscrizioni

11. IPOTECA VOLONTARIA DI LIRE 75.000.000

- **Iscrizione** n° 727 del 22.07.1965 Registro Generale n° 10.659.
- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo di Lit. 62.410.000 estinguibile in 12 anni;

- Rogito del Dott.ssa Anna Maria Cara del 20.07.1965 n° 8138

- A favore de

- Contro:

-
-
-

- l'ipoteca grava sui terreni di proprietà di:

•

- in San Vito (CA) regione Tramatzu:

- Foglio 55 mappale 4 di m² 905.405;

- Foglio 59 mappale 1 di m² 91.625;

- Foglio 59 mappale 25 di m² 59.905

12. IPOTECA VOLONTARIA DI EURO 200.000,00

- Iscrizione n° 2.604 del 29.05.2003 Registro Generale n° 22.905.
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di € 100.000,00 estinguibile in 15 anni.
- Rogito del Dott. Pier Franco Princivale del 27.05.2003 repertorio. 32639
- A favor

- Contro

- l'ipoteca grava sui terreni in San Vito (CA) regione Sa Femmina Morta:

- Foglio 55 mappale 4 di m² 905.405;
- Foglio 59 mappale 1 di m² 91.625;
- Foglio 59 mappale 25 di m² 59.905

13. DECRETO INGIUNTIVO PER IPOTECA GIUDIZIALE DI EURO 90.000,00

- Iscrizione n° 4.897 del 22.07.2005 Registro Generale n° 26.367.
- Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile Ordinario di Cagliari in data 11.07.2005 repertorio 2027/2005 a seguito di ipoteca giudiziale di € 90.000,00 a garanzia del credito di € 76.049,14.
- A favori
- Contro
- l'ipoteca grava sui terreni in San Vito (CA) regione Sa Femmina Morta:
 - Foglio 55 mappale 4 di m² 905.405;
 - Foglio 59 mappale 1 di m² 91.625;
 - Foglio 59 mappale 25 di m² 59.905

3.4. Mutazioni e stato attuale catastale

1. Stato catastale al 15.04.1959

- Al 15.04.1959 i terreni:
 - Foglio 55 mappale 4 di ha 90.54.05;
 - Foglio 59 mappale 1 di ha 9.16.25;
 - Foglio 59 mappale 25 di ha 5.99.05
- risultano iscritti alla partita 5570 intestata a

- per effetto dell'Atto di compravendita n° 25538 del 15.04.1959, notaio Dott. Luigi Pau (T1 paragrafo 3.2) ;

2. Mutazione n° 1

- per effetto di atto di compravendita del 12.05.2003 notaio Dott. Pier Franco Princivale (T2 paragrafo 3.2) rep. 32603
- nota di voltura con modello unico n° 15637.1/2006 in atti dal 20.05.2003
- i terreni:
 - **Foglio 55 mappale 4** di ha 90.54.05, pascolo cespugliato, reddito dominicale € 561,12, reddito agrario € 372,32;
 - **Foglio 59 mappale 1** di ha 9.16.25, pascolo cespugliato, reddito dominicale € 56,78, reddito agrario € 33,12;
 - **Foglio 59 mappale 25** di ha 5.99.05, incolto produttivo, reddito dominicale € 6,19, reddito agrario € 6,19;
- sono iscritti alla partita 5570 intestata a

3.5. Mappe catastali

Le mappe catastali dei terreni oggetto di pignoramento, acquisite dallo scrivente CTU, presso il catasto di Cagliari sono riportate nell'Allegato 2.

4. QUESITO N° 2

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

4.1. Descrizione dei terreni

A seguito del sopralluogo, dell'esame delle carte topografiche, catastali e delle foto satellitari è possibile fornire la seguente descrizione dei terreni pignorati.

I terreni si trovano in comune di San Vito in prossimità del Rio Ollastru, che delimita il confine con il Comune di Burcei. I terreni sono posti in zona collinare con quote che vanno

da circa 85 m s.l.m a circa 500 m s.l.m.. Si tratta di terreni incolti, destinati a pascolo, con vegetazione tipica mediterranea e qualche modestissimo intervento di rimboschimento.

All'interno del terreno **Foglio 55 mappale 4**, si trova un piccolo locale di non più di 12-15 m², al rustico, non ultimato, privo di infissi.

L'Allegato 1 riporta le mappe catastali.

L'Allegato 2 riporta uno stralcio della cartografia IGM.

L'Allegato 3 riporta la documentazione fotografica del sopralluogo e alcune foto satellitari.

5. QUESITO N° 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati indicati nel pignoramento identificano gli immobili e coincidono con le coordinate catastali attuali.

6. QUESITO N° 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Il rustico presente nel terreno **Foglio 55 mappale 4** non risulta accatastato; precedentemente si tratta di un'opera non ultimata, non abitabile e priva di concessione (vedere paragrafo 8) e, allo stato attuale, non accatastabile.

7. QUESITO N° 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

I terreni, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica dell'Allegato 4, si trovano in zona E Agricola, aree rurali ed agricole. In queste aree sono possibili attività agro pastorali

con annesse attrezzature ed impianti che per la loro particolare natura non possono essere localizzati in altre zone.

In particolare i terreni **Foglio 55 mappale 4** e **Foglio 59 mappale 25** sono soggetti a regime autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del D.Lg. 42/2004 in quanto sottoposti a tutela dalle disposizioni del piano paesaggistico. Su tali terreni non sono ammesse modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei terreni hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendano eseguire al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

8. QUESITO N° 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967

A seguito delle ricerche eseguite presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di San Vito, non sono risultate richieste di concessione a nome di _____ e dei precedenti proprietari dei terreni, _____. Da ciò discende che il piccolo rustico non ultimato presente nel terreno **Foglio 55 mappale 4** è stato costruito senza concessione. La natura dell'immobile e lo stato attuale non permette di risalire con certezza all'epoca dell'avvio della costruzione.

L'abuso, date le dimensioni dell'immobile, può essere sanato, fatto salvo l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni cui si fa riferimento al paragrafo 7. Il costo per la sanatoria è stimato in circa € 2.000,00.

In ogni caso, qualora non fosse possibile ottenere le autorizzazioni di sopra, o a discrezione dell'aggiudicatario, risulta possibile ripristinare lo stato dei luoghi attraverso la demolizione del rustico con una spesa stimata in circa € 1.000,00.

Si precisa che la presenza del rustico non influisce sulla stima del terreno.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 40 della L.47/85, dell'art.46 del D.Lvo 378/01 e dell'art. 46, comma 5 del DPR 06.06.2001 n° 380, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

9. QUESITO N° 7

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

I beni pignorati sono mappali limitrofi che possono essere considerati e venduti come lotti autonomi ed indipendenti, senza la necessità di frazionamenti.

10. QUESITO N° 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 provvedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alle loro di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Gli immobili sono pignorati per intero al debitore

11. QUESITO N° 9

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante 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. 10 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Al sopralluogo non era presente il debitore sig. _____ e pertanto non è stato possibile sapere chi ha la disponibilità dei terreni.

Si segnala che presso l'Ufficio del Registro di Cagliari non sono emerse registrazioni di contratti di affitto per gli immobili oggetto della presente perizia.

12. QUESITO N° 10

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

Il presente quesito risulta non applicabile.

13. QUESITO N° 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)

Come detto al paragrafo 7, i terreni Foglio 55 mappale 4 e Foglio 59 mappale 25 sono soggetti a regime autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del D.Lg 42/2004.

14. QUESITO N° 12

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sulla base delle ricerche effettuate e delle informazioni ottenute, sugli immobili pignorati, per quanto a conoscenza dello scrivente CTU, non risultano esistenti diritti demaniali e usi civici.

Si segnala la presenza di alcune strade di penetrazione agraria, di norma di confine con altri mappali.

15. QUESITO N° 13

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile

15.1. Criterio di stima adottato. Stima sintetica comparativa - Valore di mercato.

Data la natura e dimensione dei terreni, la loro destinazione secondo lo strumento urbanistico e lo stato di fatto rilevato al sopralluogo, la stima è stata condotta secondo il criterio comparativo. Come prezzi di riferimento si utilizzano i valori agricoli medi per indennità di esproprio pubblicati sul BURAS per il 2007, incrementati del 20% per tenere conto del fatto che i prezzi di esproprio sono fissati, di norma, a valori leggermente inferiori ai prezzi di mercato.

Il valore applicato è quello del pascolo cespugliato posto pari a, compreso l'incremento:

- € 2.200,00 per ettaro, pari a 0,22 €/m²

Ne consegue che i valori dei singoli terreni sono:

Tabella 1: Valori di stima dei singoli immobili e dell'intero compendio

Immobile	Superficie m ²	Valore al m ² €/m ²	Valore commerciale arrotondato €
Foglio 55 mappale 4	905.405	0,22	€ 199.200,00
Foglio 59 mappale 1	91.625	0,22	€ 20.200,00
Foglio 59 mappale 25	59.905	0,22	€ 13.200,00
Totale			€ 232.600,00

16. CONCLUSIONI

16.1. Lotto 1

Descrizione	Comune di San Vito (CA), località Sa Femmina Morta, terreno distinto in catasto al Foglio 55 mappale 4, di m ² 905.405, ricadente in Zona E agricola
Valore stimato	€ 199.200,00
Di proprietà di	Nel terreno è presente il rustico di una costruzione non ultimata di circa 12-15 m ² , non accatastato e privo di concessione. Gli oneri di sanatoria e le condizioni di sanabilità sono descritte al par. 8
Nota	Si ricorda che ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, dell'art. 46 del D.Lvo 378/01 e dell'art. 46, comma 5 del DPR 06.06.2001 n° 380, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria

16.2.Lotto 2

Descrizione	Comune di San Vito (CA), località Sa Femmina Morta, terreno distinto in catasto al Foglio 59 mappale 1, di m ² 91.625, ricadente in Zona E agricola
Valore stimato	€ 20.200,00
Di proprietà di	

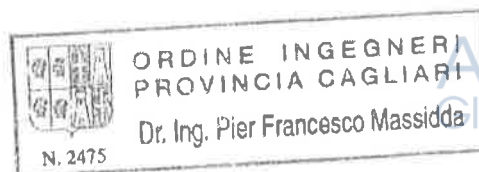
16.3.Lotto 3

Descrizione	Comune di San Vito (CA), località Sa Femmina Morta, terreno distinto in catasto al Foglio 59 mappale 25, di m ² 59.905, ricadente in Zona E agricola
Valore stimato	€ 13.200,00
Di proprietà di	

Cagliari 03.12.2007

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. PIER FRANCESCO MASSIDDA



Pier Francesco Massidda