

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al N. 374/1997 del R.E.

Promossa da : CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. +1

Contro

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott.ssa Silvia Cocco

C.T.U. : Geometra Piergiorgio Porru

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

VERSIONE PRIVACY

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Geom. Piergiorgio Porru

Data 14 - 03 - 2024

Consulente Tecnico d'Ufficio : Geometra Porru Piergiorgio

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 374/1997 del R.E.

Promosso da : [REDACTED] . +1

Contro : [REDACTED]

Udienza successiva 06/06/2024

Consulente Tecnico D'ufficio : Geom. Piergiorgio Porru  
Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Silvia Cocco

### - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA -

#### 1. PREMESSA

Il sottoscritto **Geometra Piergiorgio Porru**, nato a Selegas (SU) il 24 novembre 1965, libero professionista con studio in Senorbì (SU) via Carlo Sanna 219, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Cagliari col n° 2095 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, **con disposizione del 30 marzo 2023 veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe, dal Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco.** Prestato il giuramento di rito in data 12 maggio 2023, il Giudice invitava il sottoscritto consulente ad espletare il seguente incarico:

#### **limitatamente a:**

**LOTTO 1)** - fabbricato censito al C.F. di Segariu al **foglio 8 mapp. 329** (edificato su area urbana censita al C.T. al foglio 8 mapp. 195 e 312);

**LOTTO 6)** - azienda agricola costituita da un appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati censiti al C.T. di Furtei al **foglio 8 mapp. 156, 137, 180, 179, 207, 175 e 174;**

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 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 della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

**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 dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

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

9) **accerti** se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

12) **verifichi se** i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) **predisponga** la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

\*\*\*\*\*

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso gli immobili in esecuzione, in particolare:

**presso il lotto 6 : azienda agricola costituita da un appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati censiti al C.T. di FURTEI al foglio 8 mapp. 156, 137, 180, 179, 207, 175 e 174;** in data 20/09/2023 ore 16.00 e successive alla presenza di un collaboratore del sottoscritto e dei signori [REDACTED];

**presso il lotto 1 - fabbricato (civile abitazione) censito al C.F. di SEGARIU al foglio 8 mapp. 329 (edificato su area urbana censita al C.T. al foglio 8 mapp. 195 e 312,** in data 14/11/2023 ore 10.00 e successive alla presenza di un collaboratore del sottoscritto e dei signori [REDACTED];

Le operazioni svolte in queste date hanno riguardato la presa visione generale dello stato dei luoghi e l'esecuzione di rilievi planimetrici e topografici (propedeutici agli aggiornamenti catastali poi eseguiti per i fabbricati in Furtei) e riprese fotografiche, al fine di quantificare le reali consistenze ed acquisire tutti gli elementi ambientali utili al giudizio. In particolare sono stati visionati tutti gli ambienti e le superficie interne ed esterne che compongono gli immobili in esame, riscontrando le evidenze di seguito illustrate.

Per meglio comprendere le condizioni e lo stato dei luoghi è stata redatta una documentazione fotografica che si allega alla presente relazione mentre per descrivere l'esatta consistenza, in seguito alla restituzione grafica dei rilievi effettuati, sono stati redatti degli opportuni elaborati grafici e planimetrici.

Contemporaneamente le operazioni peritali sono proseguite presso gli uffici tecnici dei comuni di Furtei e Segariu (compreso gli uffici anagrafe) al fine di poter estrarre i documenti urbanistici pertinenti e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Cagliari al fine di poter estrarre i documenti catastali ed inviare gli aggiornamenti eseguiti per gli immobili in Furtei.

Si procede di seguito alla descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare mediante le risposte ai quesiti, preceduta dalla stampa della checklist così come richiesto dal quesito 15.

\*\*\*\*\*

Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo		
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	23464	15696	di data 03/10/1997
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		
Scadenza in festivo?	si	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita	Data deposito istanza v.		22/03/2022
Scadenza in festivo?		(497;567 c.p.c.)	
<b>INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.</b>			
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	
	Numero immobili pignorati		10
Depositato certificato notarile (se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	comune di SEGARIU Catasto Fabbricati		Foglio
	8 part. 1067		
	comune di FURTEI Catasto Fabbricati		
	Foglio 8 part. 350 e F. 8 part. 316 sub. 2		
	comune di FURTEI Catasto Terreni		
	F. 8 mp. 175,346,156,349,180,179,207		
	Nome	(si/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.		no	
	Nome	(si/no)	
Notifica ex art. 599 c.p.c.			
	Nome		
Annotazione altri pignoramenti			

\*\*\*\*\*



### 3. RISPOSTE AI QUESITI

#### - In risposta al quesito n. 1:

*provveda -prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio*

In data 25 luglio 2023 a mezzo Racc. postale A.R. n. 052536244040-0, è stata regolarmente inviata agli esecutati l'informativa per il debitore predisposta dall'ufficio Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Cagliari.

#### - In risposta al quesito n. 2 punto a)

*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 imidei;*

Verificata la presenza della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo d'Ufficio presente in cancelleria in formato cartaceo, si è proceduto ad analizzare le risultanze catastali ed ipocatastali degli immobili oggetto di incarico che come detto risultano limitati ai seguenti:

**LOTTO 1) - fabbricato censito al C.F. di Segariu al foglio 8 mapp. 329 (ora part. 1067) (edificato su area urbana censita al C.T. al foglio 8 mapp. 195 e 312);**

**LOTTO 6) - azienda agricola costituita da un appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati censiti al C.T. di Furtei al foglio 8 mapp. 156, 137, 180, 179, 207, 175 e 174;**

**nota:**

**In merito al Lotto 6) - FURTEI F. 8-** sopra descritto formato da azienda agricola con sovrastanti fabbricati, dalle indagini espletate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari servizi catastali nonché dai riscontri rilevati in loco, risultano presenti degli edifici (cc.dd fantasma ovvero immobili urbani non ancora regolarizzati ai sensi del D.L. 78/2010). In particolare questi edifici insistono all'interno delle particelle 174 e 137 e per il quale è già stata determinata una rendita presunta al Catasto Fabbricati (particella 316 sub. 1 (cat. C/6 classe 2 consistenza mq. 600 Rendita catastale € 650.74), particella correlata al mappale 174 del catasto terreni.

Ad evasione di quanto richiesto al successivo quesito n. 5, trattandosi di fabbricati mai censiti, ovvero facenti parte dei (cc.dd. immobili fantasma) si è proceduto ad effettuare l'accatastamento degli stessi.

Pertanto a seguito degli aggiornamenti catastali espletati gli attuali identificativi catastali aggiornati e corrispondenti al lotto 6 risultano i seguenti:

<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 156 terreno agricolo di mq. 5970</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 349 ( ex 137) terreno agricolo di mq. 10734</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>di Furtei al F. 8 mapp. 350 mq. 150 (ex 137) vano appoggio (abitazione) cat. A/4 classe 2 vani 3 R.C. Euro 94.51</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 180 terreno agricolo di mq. 6213</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 179 terreno agricolo di mq. 7955</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 207 terreno agricolo di mq. 2775</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 175 terreno agricolo di mq. 4405</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 346 ( ex 174) terreno agricolo di mq. 11871</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>di Furtei al F.8 mapp. 316 sub.2 mq. 1065 ( ex 174) locali agricoli (stalla) cat. C/6 classe 2 consistenza. MQ. 704 R.C. Euro 763.53</b>

si precisa che tutti i mappali sopra elencati risultano attualmente intestati in catasto al [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1

**in merito al LOTTO 1)- SEGARIU F. 8** - fabbricato censito al C.F. Foglio 8 mapp. 329 (edificato su area urbana censita al C.T. al foglio 8 mappali 195 e 312) dalle indagini espletate presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio di Cagliari servizi catastali nonché dai riscontri rilevati in loco si specifica che il suddetto immobile consiste in una casa di civile abitazione sita nella via Roma n.31 e l'attuale identificativo catastale risulta il seguente:

**Catasto Fabbricati di SEGARIU al foglio 8 part. 1067 ( ex 329) consistente in un' abitazione di tipo civile.**

Si precisa inoltre che l'attuale particella 1067 censita al catasto fabbricati deriva dall'ex particella 329 (soppressa per allineamento mappe); mentre al catasto terreni l'omologo mappale 1067 di mq. 228 (E.U.) deriva dalla soppressione e fusione dei seguenti mappali:

- 1065 (ex mappale 195a di mq. 182 ex mappale 195 di mq.195) già di piena proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1 giusto titolo di provenienza del 11/12/1975 [REDACTED] (vedi elenco trascrizioni sotto riportato) ;

- 312 (ex mappale 168 d di mq. 46) già di proprietà [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/3 giusto titolo di provenienza del 11/12/1975 [REDACTED] (vedi elenco trascrizioni sotto riportato) e di [REDACTED]

[REDACTED] entrambi per la piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuno giusto titolo di provenienza del 18/09/1967 Notaio [REDACTED] (vedi elenco trascrizioni sotto riportato). La fusione del mappale 195a di mq. 182 e il mappale 168d di mq. 46 ebbe luogo con il tipo mappale n. 43442 del 22/04/1988 (allegato alla presente tra i documenti catastali) con il quale si costituì la particella 329 di mq. 228 (oggi mappale 1067). Questo aggiornamento catastale diede luogo dunque ad una nuova intestazione della particella originata, la quale venne composta dalla somma delle intestazioni dei due singoli mappali così come previsto dalle procedure catastali vigenti in quel momento storico (ditta priva di titolo reso pubblico).

Perciò la particella 1067 risulta attualmente intestata in catasto fabbricati come segue:

[REDACTED]  
senza riportare precisi riferimenti ai diritti e quote di proprietà riferite ad ogni singolo soggetto in quanto dichiarata ditta prova di titolo legale reso pubblico (Tipo mappale 43442 del 22/4/1988).

In conclusione si ritiene di ribadire quanto già analizzato nella CTU precedente depositata agli atti cartacei che risale all'anno 2001, ovvero come già ampiamente spiegato che l'unità immobiliare di cui trattasi si compone dell'ex mappale 195 di mq. 182 nel quale insiste il cortile anteriore e l'intero sedime del fabbricato (di proprietà del [REDACTED] e l'ex mappale 168d di mq. 46 corrispondente al cortile posteriore nel quale non insiste il fabbricato (di proprietà di [REDACTED] per 1/3 e dei due fratelli [REDACTED] per l'altro 2/3 come risulta dalle grafiche e intestazioni del Tipo mappale sopra citato). Sul punto la stessa CTU del 2001 chiarisce altresì che l'area in questione risulterebbe accorpata di fatto al resto dell'immobile e posseduta da lungo tempo ed ininterrottamente per oltre vent'anni dal solo [REDACTED]

A riprova della remota e consolidata situazione di possesso, considerando che l'attuale stato dei luoghi risulterebbe immutato rispetto all'epoca della CTU precedente, si conferma che lo stesso cortile posteriore (ex mp.168 d mq. 46) privo di fabbricati risulta di fatto accorpato al resto dell'immobile. La stessa situazione oltre a trovare conferma nella planimetria catastale depositata in catasto nell'accatastamento del 1988 trova altresì riscontro nella concessione edilizia rilasciata al richiedente sig. [REDACTED] nel 1979 (conc. n. 4/79) con la quale gli venne concesso il permesso edilizio per la ristrutturazione dell'intero fabbricato composto da un lotto urbanistico comprendente appunto i due mappali sopra citati ( mp. 195 di mq. 195 e 168 d di mq. 46) avente una superficie complessiva di mq. 241, oggi 228 perche in fase di tipo mappale venne stralciato il mappale 195 b (oggi 1066) di mq. 13 per allargamento stradale.

**- In risposta al quesito n. 2 punto b)**

**b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio**

Considerato che in Atti risultano presenti tre certificazioni notarili (Legge 302/98) in formato cartaceo di cui due redatte dal Notaio [REDACTED] in data 28/12/1998 ed un'altra redatta dal Notaio [REDACTED] in data 14/03/2000. Si è quindi proceduto ad effettuare ulteriori verifiche analizzando i dati aggiornati del servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Cagliari prevedendo a predisporre il seguente prospetto riassuntivo contenente l'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni, delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) riguardanti gli immobili in esecuzione relativamente alla continuità dell'ultimo ventennio.

**- PROSPETTO RIASSUNTIVO -**

**fabbricato ad uso civile abitazione sito in comune di SEGARIU**

**LOTTO 1) - fabbricato censito al C.F. di Segariu al foglio 8 mapp. 329 (ora part. 1067) (edificato su area urbana censita al C.T. al foglio 8 mapp. 195 e 312);**

**Titoli di provenienza nel ventennio:****- Trascrizione in Cagliari del 02/20/1967 reg. gen. 16532 reg. part. 13644**

Atto Pubblico di vendita [REDACTED] del 18/09/1967 registrato a Cagliari il 25/09/1967 al n. 12053.

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Immobile : tra gli altri: terreno sito in comune di Segariu:

- al F. 8 mp. 195 per intero a [REDACTED]
- al F. 8 mp 168d per 1/3 ciascuno.

**- Trascrizione in Cagliari del 16/12/1975 reg. gen. 34700 reg. part. 25840**

Atto Pubblico di vendita [REDACTED] del 11/12/1975 registrato a Cagliari il 12/12/1975 al n. 10324.

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Immobile : tra gli altri: terreno sito in comune di Segariu:

- al F. 8 mp. 195 per intero;
- al F. 8 mp 168d per 1/3

**Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio:****- iscrizione in Cagliari del 11/11/1989 reg. gen. 28888 reg. part. 3131**

Contratto di mutuo rogito Notaio [REDACTED] in data 18/10/1989 rep. 12541, iscrizione di ipoteca a favore di [REDACTED] derivante da concessione di mutuo di Lire 306.014.000 da rimborsare in 15 anni garantito da ipoteca di Lire 310.000.000.

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 137-179-156-180-174

**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di SEGARIU:  
Catasto Terreni - al F. 8 mp. 195a MQ. 182 - mp. 168d mq. 46  
CEU (catasto edilizio urbano - al F. 8 m. 329

**- Trascrizione in Cagliari del 04/10/1997 reg. gen. 23516 reg. part. 15731**

Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari emesso il 22/05/1997 rep. 901

**A favore** :  
**Contro** :

**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di SEGARIU:  
Catasto Terreni - al F. 8 mp. 195-168  
NCEU (nuovo catasto edilizio urbano - al F. 8 m. 329

**- Trascrizione in Cagliari del 30/03/1998 reg. gen. 7343 reg. part. 4935**

Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari emesso il 15/12/1997 rep. 1985/1997

**A favore** :  
**Contro** :

**Immobile** : tra gli altri terreno sito in FURTEI - al F. 8 mp. 175-174-156-137-179-180  
**Immobile** : tra gli altri terreno sito in SEGARIU - al F. 8 mp. 195-168d

**Contro** : PER 1/6 unità negoziale 2  
(riguardante altri immobili)

**- iscrizione in Cagliari del 04/11/2009 reg. gen. 35561 reg. part. 6494**

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
rogito Notaio Ibba in data 12/02/1988 rep. 5497

Capitale € 78.118,24 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 160.101,64

**A favore** :  
**Contro** :

**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI:  
- al F. 8 mp. 156-137-180-179-207-175-174 (unità negoziale 1 per intero)  
tra gli altri terreno sito in comune di SEGARIU :  
- al CT F. 8 mp. 312 - 168d (unità negoziale 2 per 1/3)  
- al CF f. 8 mp. 1067-329 al ct F. 8 mp. 312-1065 (unità negoziale 3 per intero)

**Contro** :

**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di SEGARIU :  
- al CT F. 8 mp. 312 - 168d (unità negoziale 2 per 1/3)

**Contro** : (riguardante altri immobili)

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

SI RINNOVA L'IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CAGLIARI IN DATA 11 NOVEMBRE 1989, NN. 28888/3131, DIPENDENTE DA CONTRATTO DI MUTUO A ROGITO DEL [REDACTED] IN DATA 18 OTTOBRE 1989, REP. 12541, CONCESSO DALLA SOCIETÀ [REDACTED], CON SEDE IN ROMA. SI PRECISA CHE CON DECRETO DEL MINISTERO DEL TESORO N. 435990, DEL 21/7/1992, STATA APPROVATA, AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 3, DELLA LEGGE 30/7/1990, N. 218 E DELL'ART. 3, COMMI 1, 3 E 5 DEL D.LGS. N. 356/90, A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE E DEL DECRETO SUDDETTO, LA TRASFORMAZIONE DELL'ENTE DI DIRITTO PUBBLICO [REDACTED] IN UNA SOC. PER AZIONI DENOMINATA [REDACTED], CON SEDE

CON VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA IN DATA 10 DICEMBRE 1997, OMOLOGATO DAL TRIBUNALE DI ROMA IN DATA 14 GENNAIO 1998, CON DECRETO N. 15178 E SUCCESSIVA ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA IN DATA 22 GENNAIO 1998 DIVENUTO OPERATIVO IL NUOVO STATUTO PORTANTE TRA L'ALTRO LA MODIFICA DELLA RAGIONE SOCIALE DA [REDACTED] - CONSORZIO NAZIONALE PER IL CREDITO A MEDIO E LUNGO TERMINE - SOCIET PER AZIONI A [REDACTED] CON SUCCESSIVO ATTO DEL 29 GIUGNO 2004, A ROGITO DEL DR. [REDACTED] NOTAIO IN [REDACTED] REP. 143562/22486, LA [REDACTED] " SI RESA CESSIONARIA, CON DECORRENZA DAL 1 LUGLIO 2004, DI UN RAMO D'AZIENDA DA PARTE DI [REDACTED]". IL SUDDETTO RAMO COSTITUITO DALLE ATTIVITA' NEL SETTORE AGRARIO E AGRO-INDUSTRIALE ED IN PARTICOLARE DELL'INSIEME DEI CREDITI AGRARI E LE PARTECIPAZIONI DI [REDACTED] RELATIVE AD IMPRESE IMPEGNATE IN ATTIVITA' AGRARIE O AFFINI. DA DETTO SI RILEVA CHE IL DETTO CONSORZIO HA CONCESSO [REDACTED] AI SENSI DELLE LEGGI 5/7/1928 N. 1760, DEL D.L. 24/2/1948 N. 114 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI NONCHE' DELLA LEGGE REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA 4/6/1988 N. 11, ART. 37, UN CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE DI LIRE 153.007.000 (CENTO CINQUANTATREMILIONISETTMILA) (PARI A EURO 79.021,52 - SETTANTANOVEMILAVENTUNO VIRGOLA CINQUANTADUE) FRUENTE AL TASSO AGEVOLATO DEL 4,75% (QUATTRO VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO). CON ANNOTAMENTO DEL 22 MAGGIO 1992, NN. 12459/1981, IL CAPITALE STATO RIDOTTO DA LIRE 153.007.000 (QUINDICIMILIONITRECENTOMILASETECENTO) A LIRE 151.258.000 (CENTOCINQUANTUNOMILIONIDUECENTOCINQUANTOTTOMILA). E' STATO PRECISATO CHE IL FABBRICATO IN SEGARIU ATTUALMENTE DISTINTO AL FOGLIO B, MAPPALE 1067 (EX 329) SORGE SULL'AREA DISTINTA AL FOGLIO B, MAPPALE 1067, ENTE URBANO DI ARE 2.28; DETTO MAPPALE 1067 DERIVA DALLA FUSIONE DEI MAPPALI 312 (EX 168/D), DI CENSITARE 46 E 1065 (EX 195/A), DI ARE 1.82. IL MAPPALE 1065 DI PIENA PROPRIETA' DI [REDACTED]; IL MAPPALE 312 DI PROPRIETA' DI [REDACTED] E COSTITUISCE UNA STRISCIA DI TERRENO ADIACENTE AL SUDDETTO FABBRICATO.

- iscrizione in Cagliari del 04/11/2009 reg. gen. 35561 reg. part. 6494

Data 06/09/2010 Numero di repertorio 5347/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] CAGLIARI Codice fiscale 016 672 70928 Sede [REDACTED]

A favore :

Contro :

Immobile : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI:

- al F. 8 mp. 179-180-207 (unità negoziale 1 per intero)

- al F. 8 mp. 137-156-175-174 (unità negoziale 2 per 1/6)

tra gli altri terreno sito in comune di SEGARIU :

- al CTF. 8 mp. 1066 ex 195 b (unità negoziale 5 per 1/1)

- al CF F. 8 mp. 1067 unità negoziale 5 per 1/1)

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

B) SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIOVOLI TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE LATRASCRIZIONE/ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

- Trascrizione in Cagliari del 02/10/2017 reg. gen. 27482 reg. part. 20312

Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari emesso il 22/05/1997 rep. 901

A favore

Contro :

Immobile : tra gli altri terreno sito in FURTEI - al F. 8 mp. 137-179-156-180-174-175

tra gli altri terreno sito in comune di SEGARIU :

- al CF F. 8 mp. 1067 - 329

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

IL PRESENTE PIGNORAMENTO IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA DI TRASCRIZIONE DA RINNOVARE (PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 04/10/1997 AI NN. 23516/15731) DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRITTA, LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 2668 BIS E TER DEL CODICE CIVILE. LA PRESENTE RINNOVAZIONE VIENE ESEGUITA CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA FORMALITA'. SI FA CONSTARE INOLTRE CHE: -IL [REDACTED] POI [REDACTED] - CON ATTO DI FUSIONE DEL 18/7/2012 (IL SCRITTO PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI [REDACTED] E' STATA INCORPORATA NELLA BANCA POPOLARE [REDACTED] LA BANCA [REDACTED] IN PERSONA LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, HA CEDUTO CREDITI IN SOFFERENZA INDIVIDUABILI IN BLOCCO, A NORMA DELLA LEGGE DEL 30.04.1999 N. 130, ALLA DIESIS SPV S.R.L. IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, CON SEDE IN [REDACTED], ISCRITTA PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI [REDACTED] " QUALE SOCIETA' " [REDACTED] " AI FINI DELLA CARTOLARIZZAZIONE DEGLI STESSI. DALLA CESSIONE DEI CREDITI COME SOPRA E' STATA DATA NOTIZIA MEDIANTE PUBBLICAZIONE CON ATTO DI CESSIONE DI CREDITI PRO SOLUTO E IN BLOCCO AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 1 E 4 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130 E DELL' ART. 58 DEL D. LGS. 1.09.1993, PUBBLICATO NELLA G.U. PARTE II N. 91 DEL 02.08.2016; PER EFFETTO DELLA CESSIONE, I CREDITI SONO STATI TRASFERITI AL CESSIONARIO CON I PRIVILEGI, CON LE GARANZIE PERSONALI E REALI E CON GLI ALTRI ACCESSORI, AI SENSI DELL'ART. 1263 C.C. IL PIGNORAMENTO ORIGINARIO GRAVAVA SU IMMOBILI COME MEGLIO INDICATI NEL QUADRO "B" DEL PRESENTE RINNOVO.

**- PROSPETTO RIASSUNTIVO -**

**LOTTO 6) - azienda agricola costituita da un appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati censiti al C.T. di Furtei al foglio 8 mapp. 156, 137, 180, 179, 207, 175 e 174.**

**Titoli di provenienza nel ventennio :**

**- Trascrizione in Cagliari del 11/07/1975 reg. gen. 9217 reg. part. 7805**

Atto Pubblico di vendita Notaio [redacted] del 23/06/1975

**A favore :** [redacted]

**Contro :** [redacted]

**Immobile :** terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 174 ;  
- al F. 8 mp 175.

**- Trascrizione in Cagliari del 16/12/1975 reg. gen. 16531 reg. part. 13759**

Atto Pubblico di vendita Notaio Pasolini del 12/12/1975

**A favore :** [redacted]

**Contro :** [redacted]

**Immobile :** terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 137 ;  
- al F. 8 mp 156.

**- Trascrizione in Cagliari del 07/10/1987 reg. gen. 22179 reg. part. 15305**

Successione in morte di [redacted]

**A favore :** [redacted]

**Contro :** Murru [redacted]

**Immobile :** tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 137 ;  
- al F. 8 mp 156 ;  
- al F. 8 mp 174 ;  
- al F. 8 mp 175 ;

**- Trascrizione in Cagliari del 10/10/1987 reg. gen. 25544 reg. part. 15546**

Divisione Ereditaria notaio [redacted] del 21/09/1987 rep. 4179

**A favore :** [redacted]

**Contro :** [redacted]

**Immobile :** tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 137 ;  
- al F. 8 mp 156 ;

**- Trascrizione in Cagliari del 10/10/1987 reg. gen. 22545 reg. part. 15547**

Divisione Ereditaria notaio [redacted] del 21/09/1987 rep. 4179

**A favore :** [redacted]

**Contro :** [redacted]

**Immobile :** tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 174 ;  
- al F. 8 mp 175 ;

**- Trascrizione in Cagliari del 10/10/1987 reg. gen. 22547 reg. part. 15549**

Divisione Ereditaria notaio [redacted] del 21/09/1987 rep. 4179

**A favore :** [redacted]

**Contro** : [REDACTED]  
**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 179;  
- al F. 8 mp 180;

**- Trascrizione in Cagliari del 28/12/1987 req. gen. 29486 req. part. 20220**

*decreto di occupazione definitiva n. 2143 1° sett. rep. 2937 emesso dal Prefetto di Cagliari in data 09/12/1987*

**A favore** : [REDACTED]  
**Contro** : [REDACTED]  
**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 137 per mq. 315 ;

**- Trascrizione in Cagliari del 14/03/1988 req. gen. 6386 req. part. 4426**

*Compravendita notaio Ibbia del 12/02/1988 rep. 5496*

**A favore** : [REDACTED]  
**Contro** : [REDACTED]  
**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 156;  
- al F. 8 mp 137;

**- Trascrizione in Cagliari del 14/03/1988 req. gen. 6387 req. part. 4427**

*Compravendita notaio [REDACTED] del 12/02/1988 rep. 5496*

**A favore** : [REDACTED]  
**Contro** : Murru [REDACTED] che  
interviene al solo scopo di confermare che i beni di cui trattasi ed acquistati dal marito sono esclusi dalla comunione legale in quanto destinati all'esercizio della professione di agricoltore diretto)  
**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 179;  
- al F. 8 mp 180;

**- Trascrizione in Cagliari del 11/02/1989 req. gen. 4142 req. part. 3256**

Successione in morte di [REDACTED]  
**A favore** : [REDACTED]  
**Contro** : [REDACTED]  
**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 137 per la quota di 2/3 ;  
- al F. 8 mp 156 per la quota di 2/3;  
- al F. 8 mp 174;  
- al F. 8 mp 175;

**- Trascrizione in Cagliari del 23/02/1989 req. gen. 5246 req. part. 4131**

Successione in morte di [REDACTED]  
**A favore** : [REDACTED]  
**Contro** : [REDACTED]  
**Immobile** : terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 137 per la quota di 1/2 ; al F. 8 mp 156 per la quota di 1/2;

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio:

**- iscrizione in Cagliari del 14/03/1988 reg. gen. 6388 reg. part. 811**

Contratto di mutuo rogito Notaio [REDACTED] in data 12/02/1988 rep. 5497/1294 registrato a Sili il 03/03/1988 al n.12 vol. 2 , iscrizione di ipoteca a favore di [REDACTED] derivante da concessione di mutuo di Lire 73.200000 da rimborsare in 15 anni garantito da ipoteca di Lire 147.000,00,

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 156-137-180-179-175-174

**- Trascrizione in Cagliari del 14/03/1988 reg. gen. 6389 reg. part. 4428**

Patti rogito Notaio [REDACTED] in data 12/02/1988 rep. 5497/1294 registrato a Sili il 03/03/1988 al n.12 vol. 2, trascrizione di ipoteca del medesimo Atto.

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 156-137-180-179-175-174

**- iscrizione in Cagliari del 11/11/1989 reg. gen. 28888 reg. part. 3131**

Contratto di mutuo rogito Notaio [REDACTED] in data 18/10/1989 rep. 12541 , iscrizione di ipoteca a favore di [REDACTED] derivante da concessione di mutuo di Lire 306.014.000 da rimborsare in 15 anni garantito da ipoteca di Lire 310.000.000,

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 137-179-156-180-174

**- iscrizione in Cagliari del 25/05/1992 reg. gen. 12459 reg. part. 1981**

Annotazione per riduzione di somma rogito Notaio [REDACTED] in data 16/02/1992 rep. 25623 , tipo di annotazione a iscrizione, descrizione 821 riduzione di somma

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

**Immobile** :

**- Trascrizione in Cagliari del 03/10/1997 reg. gen. 23464 reg. part. 15696**

Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari emesso il 22/05/1997 rep. 900

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :  
- al F. 8 mp. 156-137-180-179-175-174

- **Trascrizione in Cagliari del 04/10/1997 reg. gen. 23516 reg. part. 15731**

Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari emesso il 22/05/1997 rep. 901

A favore :

Contro :

**Immobilie** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :

- al F. 8 mp. 137-179-156-180-174-175

**Immobilie** : tra gli altri terreno sito in comune di SEGARIU:

Catasto Terreni - al F. 8 mp. 195-168

NCEU (nuovo catasto edilizio urbano) - al F. 8 m. 329

- **Trascrizione in Cagliari del 30/03/1998 reg. gen. 7343 reg. part. 4935**

Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari emesso il 15/12/1997 rep. 1985/1997

A favore :

Contro :

**Immobilie** : tra gli altri terreno sito in FURTEI - al F. 8 mp. 175-174-156-137-179-180

**Immobilie** : tra gli altri terreno sito in SEGARIU - al F. 8 mp. 195-168d

Contro :

- **iscrizione in Cagliari del 12/03/2008 reg. gen. 8782 reg. part. 1567**

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO rogito Notaio Ibba in data 12/02/1988 rep. 5497

Capitale € 37.804,65 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 75.919,16

A favore :

Contro :

25/11/1947

**Immobilie** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI :

- al F. 8 mp. 156-137-180-179-207-175-174

### Sezione D - Ulteriori informazioni

SI RINNOVA L'IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CAGLIARI IN DATA 14 MARZO 1988, CASELLA 6388, ARTICOLO 811, DIPENDENTE DA CONTRATTO DI MUTUO AROGITO DEL DR. [REDACTED] NOTAIO IN [REDACTED]

IN DATA 12 FEBBRAIO 1988, REP. 5497, CONCESSO DALLA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED], CON SEDE IN [REDACTED], SI PRECISA CHE CON DECRETO DEL MINISTERO DEL TESORO N. 435990, DEL 21/7/1992,

STATA APPROVATA, AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 3, DELLA LEGGE 30/7/1990, N. 218 E DELL'ART. 3, COMMI 1, 3E 5 DEL D.LGS

N. 356/90, A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE E DEL DECRETO SUDDETTO, LA TRASFORMAZIONE DELL'ENTE DI DIRITTO PUBBLICO

"CONSORZIO NAZIONALE PER IL CREDITO AGRARIO DI MIGLIORAMENTO" IN UNA SOCIET PER AZIONI DENOMINATA

[REDACTED] - SOCIETA' PER AZIONI O IN

BREVE [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] CON VERBALE DI ASSEMBLEA

STRAORDINARIA IN DATA 10 DICEMBRE 1997, OMOLOGATO DAL TRIBUNALE DI ROMA IN DATA 14 GENNAIO 1998, CON

DECRETO N. 15178 E SUCCESSIVA ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI [REDACTED] IN DATA 22 GENNAIO 1998 DIVENUTO

OPERATIVO IL NUOVO STATUTO PORTANTE TRAL'ALTRO LA MODIFICA DELLA RAGIONE SOCIALE DA [REDACTED]

CONSUCCESSIVO ATTO DEL 29 GIUGNO 2004, A ROGITO DEL DR. [REDACTED] NOTAIO IN MILANO, REP. 143562/22486,

LA "BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A." SI RESA CESSIONARIA, CON DECORRENZA DAL 1 LUGLIO 2004, DI UN RAMO

D'AZIENDA DA PARTE [REDACTED] IL SUDDETTO RAMO COSTITUITO DALLE ATTIVITA' NEL SETTORE AGRARIO E

AGRO-INDUSTRIALE ED IN PARTICOLARE DELL'INSIEME DEI CREDITI AGRARI E LE PARTECIPAZIONI DI [REDACTED]

RELATIVE AD IMPRESE IMPEGNATE IN ATTIVITA' AGRARIE O AFFINI. DA DETTO SIRILEVA CHE IL DETTO CONSORZIO HA CONCESSO A

[REDACTED] AI SENSI DELLE LEGGI 5 LUGLIO 1928 N. 1760, D.L. 24 FEBBRAIO 1948 N. 114, DELLE LEGGI 26 MAGGIO 1965

N. 590 E 14 AGOSTO 1971 N. 817 E DELLA LEGGE DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA 23 NOVEMBRE 1979 N. 60,

REGISTRATO AD ISUI IL 3 MARZO 1988 AL N. 12, VOL. 92 REGOLATO DALLE NORME E CONDIZIONI CONTENUTE NEL CONTRATTO

STESSO ENELL'ALLEGATO CAPITOLATO, UN MUTUO DI EURO 37.804,65 (TRENTASETTE MILA OTTOCENTOQUATTRO VIRGOLA

SESSANTACINQUE) (PARI A LIRE 73.200.000 - SETTANTATRE MILA DUE CENTOMILA) ALL'INTERESSE DEL 13,90% (TREDICI VIRGOLA

NOVANTA PER CENTO) ANNUO ESTINGUIBILE CON IL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI 15 (QUINDICI) MEDIANTE IL

PAGAMENTO DI 30 (TRENTA) SEMESTRALI UGUALI E CONSECUTIVE, PAGABILI ALLE SCADENZE DEL 25 GIUGNO E 20 DICEMBRE DICIASCUNO DEGLI ANNI DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO. IN DIPENDENZA DI TALE CONTRATTO E DEL RELATIVO CAPITOLATO STATA COSTITUITA IPOTECA A GARANZIA DEL CAPITALE MUTUATO, DEI RELATIVI ACCESSORI E DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI MI CONTENUTE, PER LA SOMMA COMPLESSIVA DIEURO 75.919,16 (SETTANTACINQUEMILANOVECENTODICIANNOVE VIRGOLA SEDICI) (PARI A LIRE 147.000.000 - CENTOQUARANTASETTMILIONI), LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO DI EURO 37.804,65 (TRENTASETTMILAOTTOCENTOQUATTRO VIRGOLASESSANTACINQUE) (PARI A LIRE 73.200.000 - SETTANTATREMILIONIDUECENTOMILA); UNA SOMMA APPROSSIMATIVA PER L'IMPORTO DI TUTTE LE SEMESTRALITA' RIMASTE INSOLITE, PER EVENTUALI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO CAPITALIZZATI PER SPESE EVENTUALI DI GIUDIZIO SIA DICOGNIZIONE CHE DI ESECUZIONE, PER GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONVENUTA NEL CAPITOLATO E PER OGNI ALTRO TITOLO CUI POSSA CORRISPONDERE UNA RAGIONE DI CREDITO DEL CONSORZIO IN DIPENDENZA DELLE LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO E DELLE LEGGI SPECIALI SUL CREDITO AGRARIO E FONDARIO, SOPRA GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B. L'IPOTECA S'INTENDE ESTESE ALLE PERTINENZE, MACCHINARI, FRUTTI NATURALI E CIVILI, SCORTE VIVE E MORTE, ACCESSORI, DIRITTI, FABBRICATI E MIGLIORIE. IL TUTTO AI SENSI DEL SUCCITATO ATTO AL QUALE SI FAPIENO RIFERIMENTO. CON FRAZIONAMENTO DEL 28/11/1988 N. 3714.F22/1989 IN ATTI DAL 6/6/1997 IL TERRENO IN FURTEI DISTINTO AL FOGLIO 8, MAPPALE 180, DI ARE 62.20 STATO FRAZIONATO DANDO ORIGINE AI MAPPALE 180, DI ARE 62.13 E 216 DI CENTIARE 7, CON FRAZIONAMENTO N. 88.71/1988 IN ATTI DAL 23/9/1994 IL TERRENO IN FURTEI DISTINTO AL FOGLIO 8, MAPPALE 179, DI HA 1.143.30 STATO FRAZIONATO DANDO ORIGINE AI MAPPALE 179, DI ARE 79.55, 206, DIA RE 7.00 E 207, DI ARE 27.75. CON DECRETO DEL PREFETTO DI CAGLIARI IN DATA 7 APRILE 1989, I MAPPALE 206 E 216 SONO PASSATI AL DEMANIO DELLO STATO.

- iscrizione in Cagliari del 04/11/2009 reg. gen. 35561 reg. part. 6494

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

rogito Notaio [REDACTED] in data 12/02/1988 rep. 5497

Capitale € 78.118,24 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 160.101,64

**A favore :** [REDACTED]

**Contro :** [REDACTED]

**Immobile :** tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI:

- al F. 8 mp. 156-137-180-179-207-175-174 (unità negoziale 1 per intero)

tra gli altri terreno sito in comune di SEGARIU :

- al CT F. 8 mp. 312 - 168d (unità negoziale 2 per 1/3)

- al CF f. 8 mp. 1067-329 al et F. 8 mp. 312-1065 (unità negoziale 3 per intero)

**Contro :** [REDACTED]

**Immobile :** tra gli altri terreno sito in comune di SEGARIU :

- al CT F. 8 mp. 312 - 168d (unità negoziale 2 per 1/3)

**Contro :** [REDACTED]

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

SI RINNOVA L'IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CAGLIARI IN DATA 11 NOVEMBRE 1989, NN. 28888/3131, DIPENDENTE DA CONTRATTO DI MUTUO A ROGITO DEL DR. [REDACTED] IN DATA 18 OTTOBRE 1989, REP. 12541, CONCESSO DALLA SOCIETA' [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] SI PRECISA CHE CON DECRETO DEL MINISTERO DEL TESORO N. 435990, DEL 21/7/1992, STATA APPROVATA, AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 3, DELLA LEGGE 30/7/1990, N. 218 E DELL'ART. 3, COMMI 1, 3 E 5 DEL D.L.G.S. N. 356/90, A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE E DEL DECRETO SUDDETTO, LA TRASFORMAZIONE DELL'ENTE DI DIRITTO [REDACTED] IN UNA SOCIETA' PER AZIONI DENOMINATA [REDACTED]

[REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] CON VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA IN DATA 10 DICEMBRE 1997, OMOLOGATO DAL TRIBUNALE DI ROMA IN DATA 14 GENNAIO 1998, CON DECRETO N. 15178 E SUCCESSIVA ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA IN DATA 22 GENNAIO 1998 DIVENUTO OPERATIVO IL NUOVO STATUTO PORTANTE TRA L'ALTRO LA MODIFICA DELLA RAGIONE SOCIALE DA "MELIOR CONSORZIO - CONSORZIO NAZIONALE PER IL CREDITO A MEDIO E LUNGO TERMINE - SOCIET PER AZIONI" [REDACTED] CON SUCCESSIVO ATTO DEL 29 GIUGNO 2004, A ROGITO DEL DR. GIULIANO SALVINI, NOTAIO IN MILANO, REP. 143562/22486, [REDACTED] SI RESA CESSIONARIA, CON DECORRENZA DAL 1 LUGLIO 2004, DI UN RAMO D'AZIENDA DA PARTE DI [REDACTED] IL SUDDETTO RAMO COSTITUITO DALLE ATTIVITA' NEL SETTORE AGRARIO E AGRO-INDUSTRIALE ED IN PARTICOLARE DELL'INSIEME DEI CREDITI AGRARI E LE PARTECIPAZIONI DI [REDACTED] RELATIVE AD IMPRESE IMPEGNATE IN ATTIVITA' AGRARIE O AFFINI. DA DETTO SI RILEVA CHE IL DETTO CONSORZIO HA CONCESSO [REDACTED] AI SENSI DELLE LEGGI 5/7/1928 N. 1760, DEL D.L. 24/2/1948 N. 114 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI NONCH DELLA LEGGE REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA 4/6/1988 N. 11, ART. 37, UN CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE DI LIRE 153.007.000 (CENTOCINQUANTATREMILIONISSETTEMILA) (PARI A EURO 79.021,52 - SETTANTANOVE MILAVENTUNO VIRGOLA CINQUANTADUE) FRUENTE AL TASSO AGEVOLATO DEL 4,75% (QUATTRO VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO). CON ANNOTAMENTO DEL 22 MAGGIO 1992, NN. 12459/1981, IL CAPITALE STATO RIDOTTO DA LIRE 153.007.000 (QUINDICIMILIONITRECENTOMILASETTECENTO) A LIRE 151.288.000 (CENTOCINQUANTUNOMILIONIDUECENTOCINQUANTOMILA). E' STATO PRECISATO CHE IL FABBRICATO IN SEGARIU ATTUALMENTE DISTINTO AL FOGLIO 8, MAPPALE 1067 (EX 329) SORGE SULL'AREA DISTINTA AL FOGLIO 8, MAPPALE 1067, ENTE URBANO DI ARE 2.28; DETTO MAPPALE 1067 DERIVA DALLA FUSIONE DEI MAPPALE 312 (EX 168/D), DI CENTIARE 46 E 1065 (EX 195/A), DI ARE 1.82. IL MAPPALE 1065 DI PIENA PROPRIET DI [REDACTED]; IL MAPPALE 312 DI PROPRIET DI [REDACTED]

████████████████████ E COSTITUISCE UNA STRISCIA DI TERRENO ADIACENTE AL SUDDETTO FABBRICATO.

- **iscrizione in Cagliari del 04/11/2009 reg. gen. 35561 reg. part. 6494**

Data 06/09/2010 Numero di repertorio 5347/2010 Pubblico ufficiale ██████████

**A favore** : ██████████

**Contro** : ██████████

**Immobile** : tra gli altri terreno sito in comune di FURTEI:  
- al F. 8 mp. 179-180-207 (unità negoziale 1 per intero)  
- al F. 8 mp. 137-156-175-174 (unità negoziale 2 per 1/6)

tra gli altri terreno sito in comune di SEGARIU :  
- al CT F. 8 mp. 1066 ex 195 b (unità negoziale 5 per 1/1)  
- al CF F. 8 mp. 1067 unità negoziale 5 per 1/1)

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

B) SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE LA TRASCRIZIONE/ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

- **Trascrizione in Cagliari del 02/10/2017 reg. gen. 27480 reg. part. 20310**

Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari emesso il 22/05/1997 rep. 900

**A favore** : ██████████

**Contro** : ██████████

**Immobile** : tra gli altri terreno sito in FURTEI - al F. 8 mp. 156-137-179-180-174-175

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

IL PRESENTE PIGNORAMENTO IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA DI TRASCRIZIONE DA RINNOVARE (PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 03/10/1997 AI NN. 23464/15696) DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRITTA, LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 2668 BIS E TER DEL CODICE CIVILE. LA PRESENTE RINNOVAZIONE VIENE ESEGUITA CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA FORMALITA'. SI FA CONSTARE INOLTRE CHE: ██████████, POI ██████████ - CON ATTO DI FUSIONE DEL 18/7/2012 (I SCRITTO PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MODENA) E' STATA INCORPORATA NELLA BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.- LA BANCA POPOLARE DELL'EMILIA RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, HA CEDUTO CREDITI IN SOFFERENZA INDIVIDUABILI IN BLOCCO, A NORMA DELLA LEGGE DEL 30.04.1999 N. 130, ALLA ██████████ IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, CON SEDE IN ██████████, ISCRITTA PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO- BELLUNO, ██████████ AI FINI DELLA CARTOLARIZZAZIONE DEGLI STESSI. DALLA CESSIONE DEI CREDITI COME SOPRA E' STATA DATA NOTIZIA MEDIANTE PUBBLICAZIONE CON ATTO DI CESSIONE DI CREDITI PRO SOLUTO E IN BLOCCO AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 1 E 4 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130 E DELL' ART. 58 DEL D. LGS. 1.09.1993, PUBBLICATO NELLA G.U. PARTE II N. 91 DE L 02.08.2016; PER EFFETTO DELLA CESSIONE, I CREDITI SONO STATI TRASFERITI AL CESSIONARIO CON I PRIVILEGI CON LE GARANZIE PERSONALI E REALI E CON GLI ALTRI ACCESSORI AI SENSI DELL'ART. 1263 C.C.I.IL PIGNORAMENTO ORIGINARIO GRAVAVA SU IMMOBILI COME MEGLIO INDICATI NEL QUADRO "B" D EL PRESENTE RINNOVO.

- **Trascrizione in Cagliari del 02/10/2017 reg. gen. 27482 reg. part. 20312**

Pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari emesso il 22/05/1997 rep. 901

**A favore** ██████████

**Contro** : ██████████

**Immobile** : tra gli altri terreno sito in FURTEI - al F. 8 mp. 137-179-156-180-174-175  
tra gli altri terreno sito in comune di SEGARIU :  
- al CF F. 8 mp. 1067 - 329

### Sezione D - Ulteriori informazioni

IL PRESENTE PIGNORAMENTO IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA DI TRASCRIZIONE DA RINNOVARE (PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 04/10/1997 AI NN. 23516/15731) DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRITTA, LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 2668 BIS E TER DEL CODICE CIVILE. LA PRESENTE RINNOVAZIONE VIENE ESEGUITA CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA FORMALITÀ. SI FA CONSTARE INOLTRE CHE: [REDACTED] CON ATTO DI FUSIONE DEL 18/7/2012 (IL SCRITTO PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MODENA) E' STATA INCORPORATA NELLA [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] IN PERSONA LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, HA CEDUTO CREDITI IN SOFFERENZA INDIVIDUABILI IN BLOCCO, A NORMA DELLA LEGGE DEL 30.04.1999 N. 130, ALLA [REDACTED] IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, CON SEDE IN [REDACTED] ISCRITTA PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI [REDACTED] QUALE SOCIETA' "VEICOLO" AI FINI DELLA CARTOLARIZZAZIONE DEGLI STESSI. DALLA CESSIONE DEI CREDITI COME SOPRA E' STATA DATA NOTIZIA MEDIANTE PUBBLICAZIONE CON ATTO DI CESSIONE DI CREDITI PRO SOLUTO E IN BLOCCO AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 1 E 4 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130 E DELL' ART. 58 DEL D. LGS. 1.09.1993, PUBBLICATO NELLA G.U. PARTE II N. 91 DE L'02.08.2016; PER EFFETTO DELLA CESSIONE, I CREDITI SONO STATI TRASFERITI AL CESSIONARIO CON I PRIVILEGI CON LE GARANZIE PERSONALI E REALI E CON GLI ALTRI ACCESSORI AI SENSI DELL'ART. 1263 C.C. IL PIGNORAMENTO ORIGINARIO GRAVAVA SU IMMOBILI COME MEGLIO INDICATI NEL QUADRO "B" DEL PRESENTERINNOVO.

\*\*\*\*\*

### - In risposta al quesito n. 2 punto c)

*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;*

Come già riferito in nota a margine della risposta fornita al precedente quesito 2.a, a seguito degli aggiornamenti catastali espletati l'attuale identificativo catastale corrispondente agli immobili pignorati che compongono **il Lotto n. 6 - FURTEI** risultano i seguenti:

<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 156 terreno agricolo di mq. 5970</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 349 ( ex 137) terreno agricolo di mq. 10734</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>di Furtei al F. 8 mapp. 350 mq. 150 (ex 137) vano appoggio (abitazione) cat. A/4 classe 2 vani 3 R.C. Euro 94.51</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 180 terreno agricolo di mq. 6213</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 179 terreno agricolo di mq. 7955</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 207 terreno agricolo di mq. 2775</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 175 terreno agricolo di mq. 4405</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 346 ( ex 174) terreno agricolo di mq. 11871</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>di Furtei al F.8 mapp. 316 sub.2 mq. 1065 ( ex 174) locali agricoli (stalla) cat. C/6 classe 2 consistenza. MQ. 704 R.C. Euro 763.53</b>

Vengono perciò forniti in allegato alla presente oltre alle planimetrie catastali aggiornate dei fabbricati, anche l'estratto di mappa catasto terreni aggiornato, con le visure catastali storiche nonché il certificato di destinazione urbanistica riguardante i terreni agricoli regolarmente rilasciato dal comune di FURTEI.

Mentre **in merito al LOTTO 1) - SEGARIU F. 8** - fabbricato censito al C.F. Foglio 8 mapp. 329 (edificato su area urbana censita al C.T. al foglio 8 mappali 195 e 312) dalle indagini espletate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari servizi catastali nonché dai riscontri rilevati in loco si specifica che il suddetto immobile consiste in una casa di civile abitazione sita nella via Roma n.31 e l'attuale identificativo catastale risulta il seguente:

**Catasto Fabbricati di SEGARIU al foglio 8 part. 1067 ( ex 329) consistente in un' abitazione di tipo civile.**

Vengono perciò forniti in allegato oltre alle planimetrie catastali aggiornate, anche l'estratto di mappa catasto terreni aggiornato, nonché le visure catastali storiche. Trattandosi infine di un fabbricato, per lo stesso immobile non è stato necessario richiedere alcun certificato di destinazione urbanistica presso il comune di competenza.

**- In risposta al quesito n. 2 punto d)**

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

Gli atti di provenienza di entrambi gli immobili in trattazione risultano depositati agli atti del fascicolo cartaceo, tuttavia al fine di evadere la richiesta del quesito si è ritenuto di allegarli anche nella presente CTU, infine dagli accertamenti non risultano acquisti "mortis causa" non trascritti.

**- In risposta al quesito n. 2 punto e)**

*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.;*

Non risultano depositati i certificati anagrafici di stato civile e si è pertanto proceduto all'acquisizione degli stessi presso l'ufficio anagrafe del comune di Segariu che si allegato alla presente CTU ed in particolare:

**- certificato anagrafico di stato civile del [REDACTED]**

dal documento si evince che il [REDACTED] risulta già coniugato dal [REDACTED] con la [REDACTED] ed il matrimonio venne celebrato a [REDACTED]. Il [REDACTED] in sede di sopralluogo ha riferito di essere da tempo [REDACTED] ed a tal fine mi esibisce due documenti risalenti al 2020 (che allego alla presente) emessi dal tribunale di Cagliari che omologa la [REDACTED];

**- certificato anagrafico di stato civile e matrimonio del [REDACTED]**

dal documento si evince che [REDACTED] risulta coniugato dal [REDACTED] con la [REDACTED] ed il matrimonio venne celebrato a [REDACTED].

**- certificato anagrafico di stato civile del [REDACTED]**

dal documento si evince che il [REDACTED] risulta coniugato dal [REDACTED] con la [REDACTED] ed il matrimonio venne celebrato a [REDACTED].

**- certificato di Morte del [REDACTED]**

Il [REDACTED] risulta deceduto a [REDACTED].

\*\*\*\*\*

### - In risposta al quesito n. 3:

**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.);**

Si descrivono di seguito gli immobili oggetto di esecuzione nell'ordine:  
**Lotto 1 (Segariu) e Lotto 6 (Furtei).**

### - DESCRIZIONE - IMMOBILE IN ESECUZIONE - 1 -

**LOTTO 1) - fabbricato censito al C.F. di SEGARIU al foglio 8 mapp. 329 (ora part. 1067)  
(edificato su area urbana censita al C.T. al foglio 8 mapp. 195 e 312)  
ora identificato al Catasto Fabbricati di SEGARIU al foglio 8 part. 1067 (ex 329)  
consistente in un' abitazione di tipo civile.**

#### - Descrizione generale -

Il presente immobile consiste in una casa per civile abitazione di tipo civile ubicato in comune di Segariu (SU) nella via Roma n. 31, esso risulta situato in posizione semiperiferica rispetto all'abitato cittadino e ricade nella zona urbanistica omogenea denominata "B1 di completamento". L'edificio in esame insistente all'interno di un lotto di mq.228.00 risulta strutturato su due livelli fuori terra composto da un corpo principale e da una parte staccata da quest'ultimo costituita da una tettoia aperta localizzata sul cortile anteriore. L'ingresso all'immobile risulta garantito dalla via Roma attraverso un cancello in ferro dal quale si accede al cortile anteriore.

Il corpo principale risulta suddiviso in una zona giorno al piano terra ed una zona notte al piano primo, in particolare:

il piano Terra si compone di ingresso con scala di accesso al piano superiore, un bagno una cucina pranzo, un cucinino ed un ampio locale soggiorno, cortile posteriore e cortile anteriore adiacente alla via Roma nel quale come detto insiste una tettoia aperta su due lati;

il Piano Primo al quale si accede dalla scala interna localizzata all'interno dell'ingresso si compone di tre camere da letto, un bagno, uno studio ed un disimpegno, un balcone che si affaccia al cortile anteriore.

Complessivamente il lotto confina a nord con la via Roma, a sud e ovest con la proprietà [REDACTED], a est con la proprietà [REDACTED]

#### - Stato di manutenzione e conservazione -

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile in esame viene espresso con riferimento agli elementi costruttivi e di finitura:

**a) Strutture portanti verticali:** in muratura di pietrame spessore medio cm.50 ed in parte in blocchi di calcestruzzo con malta cementizia nel piano terra ed in blocchi

di laterizio con malta cementizia spessore medio cm. 40 nel piano primo, i tramezzi sono stati realizzati con mattoni forati in laterizio spessore medio cm. 10/12;

**b) Orizzontamenti / coperture :** il solaio orizzontale del piano intermedio e della copertura piana sono stati realizzati in opera con travetti in c.a. e pignatte in laterizio avente spessore medio cm. 20/25;

**c) Finiture esterne:** risulta non completato delle rifiniture estere infatti il prospetto anteriore risulta intonacato e non tinteggiato, il prospetto posteriore non risulta ne intonacato ne tinteggiato;

**d) Pavimenti:**

-gli ambienti interni del piano terra e primo risultano pavimentati con piastrelle in monocottura completi di battiscopa, il cortile anteriore ed in parte quello posteriore risultano pavimentati mediante massetto in calcestruzzo

**e) pareti interne e soffitti:** intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti del piano terra e primo, nei bagni del piano terra e primo le pareti risultano rivestite con piastrelle in Gres ceramico, le pareti dell'ingresso e della cucina al piano terra risultano rivestite per tutta l'altezza da perlinato in legno;

**f) serramenti esterni ed interni:** i serramenti esterni del piano terra e primo risultano in alluminio dotati di vetro singolo ed avvolgibili in pvc, le porte interne del piano terra sono in legno tamburato con parte vetrata quelli del piano primo in legno tamburato cieche;

**g) impianto elettrico:** su entrambi i piani l'impianto risulta eseguito con filo di rame passante in tubo di p.v.c. sottotraccia;

**h) impianto idrico:** l'impianto dei servizi igienici del piano terra e della cucina risultano eseguiti con tubo in rame sanitario sottotraccia, dotati di tutti gli apparecchi igienico sanitari;

**i) Impianto di riscaldamento:** inesistente tuttavia all'interno del I vano cucina al piano terra risulta presente un camino tradizionale a legna;

**l) cortili di pertinenza:** come già detto il cortile anteriore e gran parte dell'area di pertinenza posteriore risultano pavimentate mediante massetto in c.l.s.,

**Le condizioni generali dell'immobile in oggetto,** visto la vetustà, lo stato di conservazione e l'evidente scarsa manutenzione ordinaria e la dotazione di rifiniture interne ed esterne ed impianti tecnologici, **sono da considerarsi "scadenti / da ristrutturare"**.

<b>il Lotto n. 6 - FURTEI</b>	<b>azienda agricola costituita da un appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 156 terreno agricolo di mq. 5970</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 349 ( ex 137) terreno agricolo di mq. 10734</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>di Furtei al F. 8 mapp. 350 mq. 150 (ex 137) vano appoggio (abitazione) cat. A/4 classe 2 vani 3 R.C. Euro 94.51</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 180 terreno agricolo di mq. 6213</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 179 terreno agricolo di mq. 7955</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 207 terreno agricolo di mq. 2775</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 175 terreno agricolo di mq. 4405</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>di Furtei al foglio 8 mapp. 346 ( ex 174) terreno agricolo di mq. 11871</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>di Furtei al F.8 mapp. 316 sub.2 mq. 1065 ( ex 174) locali agricoli (stalla) cat. C/6 classe 2 consistenza. MQ. 704 R.C. Euro 763.53</b>

**- Descrizione generale terreni -**

Trattasi di un ampio ed unico appezzamento di terreno agricolo interamente recintato della superficie complessiva di mq. 51138.00 di cui mq. 49923.00 terreno agricolo e 1215 area di sedime dei fabbricati. Sito in località "Perda Zoccu" raggiungibile dall'omonima strada comunale risulta ubicato alla periferia nord del territorio comunale di FURTEI e più precisamente a circa 1 km. dal centro urbano. Come detto **Trattasi di un'area agricola già edificata**, composta dai mappali catasto terreni e catasto fabbricati sopra descritti e lo stesso compendio, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Furtei in data 30/10/2023, riferito al vigente Piano Urbanistico Comunale, ricade interamente all'interno di una zona "E-Agricola". Di conformazione semiregolare e giacitura pianeggiante risulta di fatto utilizzata per scopi agricoli, in quanto trattasi seminativi irrigui (zona servita da idranti per l'irrigazione consortile). Attualmente questi terreni, oltre alle costruzioni insistenti (che sono stati oggetto di accatastamento in questa sede da parte del sottoscritto) nelle restanti superfici risulta libero da qualsiasi altra edificazione. Nel complesso l'appezzamento confina a nord con proprietà ██████████, a est con la strada comunale Perda Zoccu e con proprietà ██████████, a sud con proprietà eredi ██████████, a ovest con un tratto del Flumini Mannu. Come già ampiamente descritto il compendio in esame risulta composto da molteplici mappali (tutti intestati al ██████████) separati da un tratto di canale in direzione sud-nord interposto tra i mappali 175 e 346 (ex 174), 156 e 349 (ex 137), 180 e 179; inoltre i mappali 179 e 207 risultano altresì separati dal mappale 206 intestato al Demanio dello Stato che corrisponderebbe ad una fascia già espropriata per pubblica utilità risalente al 1989.

**- Descrizione generale dei fabbricati -**

I fabbricati che insistono all'interno dell'appezzamento pignorato risultano essere composti da due distinti corpi di fabbrica di pertinenza dei terreni sopra descritti in quanto costituiscono unica azienda agricola essi risultano costituiti **da un vano**



**appoggio e da una stalla con fienile.** Nella CTU precedente (redatta da un'altro consulente tecnico) risalente al 2001 venivano inoltre descritte all'interno del compendio due serre costruite da struttura portanti avvolte da teli in plastica deteriorati. Allo stato attuale si precisa che tali strutture già deteriorate sin dal 2001, oggi risultano completamente demolite, di fatto si intravedono solo alcuni elementi portanti costituiti da profili in ferro divelti e pertanto non più valutabili.

#### **- FABBRICATO APPOGGIO -**

il fabbricato appoggio risulta articolato su un unico livello al piano terra e lo stesso risulta composto da un ampio locale magazzino ed una piccola residenza composta da una cucina, un bagno ed una camera ed una veranda esterna che conduce anche al suddetto magazzino. Sulla base dei riscontri e misurazioni effettuate durante il sopralluogo e della conseguente restituzione grafica allegata alla presente, i locali che compongono l'edificio risultano avere le seguenti superfici: magazzino mq. 77.49, veranda mq. 14.25, cucina mq. 20.04, wc mq. 5.74, camera mq. 16.15.

#### **- Stato di manutenzione e conservazioni fabbricato appoggio -**

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile in esame viene espresso con riferimento agli elementi costruttivi e di finitura:

**a) Strutture portanti verticali:** in muratura portante di mattoni tipo muro blocco cm. 25 con malta cementizia avente uno spessore medio con l'intonaco di cm. 27/28, i tramezzi con mattoni forati aventi spessore cm.10;

**b) Orizzontamenti / coperture :** il solaio di copertura risulta stati realizzato in opera con travetti in c.a. e pignatte in laterizio avente spessore medio cm. 20/25 con sovrastante manto di tegole tipo portoghese ;

**c) Finiture esterne:** i prospetti esterni dell'edificio risultano intonacati e non tinteggiati;

**d) Pavimenti:**

-gli ambienti interni del magazzino risultano pavimentati con un massetto in cls mentre la parte residenza compreso la veranda esterna risultano pavimentati con piastrelle in monocottura completi di battiscopa;

**e) pareti interne e soffitti:** intonacate e non tinteggiate all'interno del magazzino e della veranda esterna, intonacate e tinteggiate all'interno dei vani residenziali, inoltre le pareti del bagno ed in parte dell'angolo cottura della cucina risultano rivestite con piastrelle in Gres ceramico;

**f) serramenti esterni ed interni:** il locale magazzino risulta attualmente sprovvisto di serramenti esterni, ad eccezione del portoncino in legno presente nell'accesso alla veranda, si rileva altresì la presenza di alcune controcasse ed ante di serramenti preesistenti. Nella parte residenziale i serramenti esterni risultano in legno dotati di vetro singolo e portelloni lignei, le due porte interne sono in legno tamburato;

**g) impianto elettrico:** risulta eseguito con filo di rame passante in tubo di p.v.c. sottotraccia;

**h) impianto idrico:** l'impianto del servizio igienico del piano terra e della cucina risultano eseguiti con tubo in rame sanitario sottotraccia, dotati di tutti gli apparecchi igienico sanitari;

**i) Impianto di riscaldamento:** inesistente tuttavia all'interno del vano cucina risulta

presente un camino tradizionale a legna;

**Le condizioni generali dell'immobile in oggetto**, considerata la vetustà, lo stato di conservazione e l'evidente scarsa manutenzione ordinaria e la dotazione di rifiniture interne ed esterne ed impianti tecnologici, **sono da considerarsi "scadenti - da ristrutturare"**.

#### - STALLA CON FIENILE -

Questo fabbricato risulta articolato su un unico livello al piano terra e lo stesso risulta composto dai seguenti corpi: due stalle, un padok, un fienile con tettoia ed una sala mungitura composta da due ambienti. Sulla base dei riscontri e misurazioni effettuate durante il sopralluogo e della conseguente restituzione grafica allegata alla presente, i locali che compongono l'edificio risultano avere le seguenti superfici: stalla mq. 233.07, padok mq. 238.75, fienile mq. 233.04, tettoia mq. 73.24, stalla suddivisa con muretti bassi (h=m.1.25) mq. 129.63, sala mungitura ingresso mq. 30.30, sala mungitura interna mq. 66.74.

#### - Stato di manutenzione e conservazione STALLA CON FIENILE -

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile in esame viene espresso con riferimento agli elementi costruttivi e di finitura:

**a) Strutture portanti verticali:** nella zona mungitura gli elementi strutturali sono costituiti da muratura portante di blocchi prefabbricati in calcestruzzo allettati con malta cementizia. Nelle altre zone gli elementi strutturali verticali risultano costituiti da profili metallici che sorreggono gli elementi strutturali di copertura che risultano composte da capriate metalliche, completano l'involucro le tamponature non strutturali costruite con gli stessi blocchi prefabbricati in calcestruzzo;

**b) Orizzontamenti / coperture :** il solaio di copertura della zona mungitura risulta realizzato in opera con travetti in c.a. e pignatte in laterizio avente spessore medio cm. 20/25 senza il sovrastante manto di tegole, infatti dai riscontri si è rilevato che la copertura all'estradosso della caldana risulta essere incompiuta e si intravede in copertura la presenza di numerose tegole ancora da montare. Come già accennato la struttura portante della copertura delle altre zone risulta realizzata mediante profili metallici che sorreggono il manto di copertura in lastre ondulate di cemento amianto.

**c) Finiture esterne:** i prospetti esterni della zona mungitura risultano non rifiniti e sprovvisti di intonaco e tinteggiatura come peraltro alcuni muri esterni al padok, mentre i prospetti esterni delle stalle e del fienile risultano in gran parte intonacati e non tinteggiati ad esclusione della parete esterna della stalla suddivisa dai muretti bassi che non risulta intonacata;

**d) Pavimenti:**

-tutti i locali di cui trattasi compreso le stalle attualmente ricoperte da uno stato di letame, compreso il padok esterno risultano pavimentati con un massetto in calcestruzzo;

**e) pareti interne e soffitti:** tutte le pareti interne ed i soffitti della zona mungitura risultano intonacate e non tinteggiate;

**f) serramenti esterni ed interni:** i locali risultano chiusi da ampi portoni metallici, inoltre in alcune parti risultano presenti delle finestrate metalliche;

**g) impianto elettrico:** risulta eseguito con filo di rame passante in tubo di p.v.c.

esterno a vista;

**h) impianto idrico:** risulta presente un impianto idrico di alimentazione ad alcuni punti idrici interni ai locali;

**i) Impianto di riscaldamento:** inesistente;

**Le condizioni generali dell'immobile in oggetto,** considerata la vetustà, lo stato di conservazione e l'evidente scarsa manutenzione ordinaria e la dotazione di rifiniture interne ed esterne ed impianti tecnologici, **sono da considerarsi "scadenti - da ristrutturare".**

\*\*\*\*\*

**- In risposta al quesito n. 4:**

- 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;**

Premesso che la descrizione degli immobili oggetto di incarico risultano i seguenti:

**LOTTO 1)** - fabbricato censito al C.F. di Segariu al foglio 8 mapp. 329 (edificato su area urbana censita al C.T. al foglio 8 mapp. 195 e 312);

**LOTTO 6)** - azienda agricola costituita da un appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati censiti al C.T. di Furtei al foglio 8 mapp. 156, 137, 180, 179, 207, 175 e 174;

si precisa che dalle risultanze emerse dalle indagini ipocatastali svolte durante le fasi peritali e riportate in risposta al quesito 2b, nonché dalla documentazione presente agli atti di causa gli stessi identificativi risultano descritti in molteplici Atti di pignoramento in particolare risalenti:

- al 03/10/1997 relativa alla E.I. n. 374/1997 poi rinnovata in data 02/10/2017;

- al 04/10/1997 relativa alla E.I. n. 375/1997 poi rinnovata in data 02/10/2017;

- al 30/03/1998 relativa alla E.I. n. 817/1997.

Gli stessi dati catastali sopra riportati e riferiti nel quesito risultano essere stati aggiornati agli Atti catastali in particolare:

**Per il Lotto 1 SEGARIU** come ampiamente spiegato nella nota al precedente punto 2a, l'identificazione del mappale 329 catasto fabbricato per allineamento mappe diventa particella 1067 omologa al catasto Terreni con il mappale 1067 frutto della fusione degli ex mappali 195 e 312.

**Per il Lotto 6 FURTEI** a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dal sottoscritto (accatastamento cc.dd. fabbricati fantasma), gli identificativi originari hanno subito mutamenti di identificativo così come ampiamente descritto nella stessa nota al riportata al precedente punto 2a.

\*\*\*\*\*

**- In risposta al quesito n. 5:**

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;

**Per il Lotto 1 SEGARIU**

In risposta al presente quesito si ribadisce quanto già esposto in precedenza, ovvero quanto esaminato in nota al precedente punto 2a sulla sua continuità storica catastale dell'immobile in esame, esso risulta accatastato e fornito di planimetria e come detto risulta identificato catastalmente come segue:

**CATASTO FABBRICATI DI SEGARIU AL FOGLIO 8 PART. 1067 (EX 329)** sito nella via Roma PIANO T/1 cat. A/2 - abitazione di tipo civile - classe 4 consistenza vani 9, R.C. € 418.33, correlata con l'omologa particella del **catasto terreni** 1067 qualità E.U. mq. 228

**IN CAPO ALLA DITTA:**

[REDACTED]

senza riportare precisi riferimenti ai diritti e quote di proprietà riferite ad ogni singolo soggetto in quanto dichiarata ditta prova di titolo legale reso pubblico (Tipo mappale 43442 del 22/4/1988)

**- A SEGUITO DI:**

- VARIAZIONE del 02/09/2005 Pratica n. CA0204534 in atti dal 02/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 17757.1/2005);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/09/1988 Pratica n. CA0153240 in atti dal 01/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12B1.1/1988);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**- DATI DERIVATI DA:**

Impianto meccanografico del 01/01/1990

**Per il Lotto 6 FURTEI**

In risposta al presente quesito si ribadisce quanto già esposto in precedenza, ovvero di aver eseguito l'accatastamento dei cc.dd. fabbricati fantasma presenti all'interno nei terreni dell'azienda agricola siti in comune di Furtei al Foglio 8, come identificati nel quesito come Lotto 6.

**Pertanto i fabbricati ora risultano accatastati** e forniti di planimetria e come detto risultano identificati catastalmente come segue:

**- CATASTO FABBRICATI DI FURTEI AL FOGLIO 8 PART. 316 SUB. 2 (EX SUB.1)** sito nella località Perda Zoccu snc piano terra cat. C/6 - stalle - classe 2 consistenza mq. 704 R.C. € 763.53, correlata con l'omologa particella del **catasto terreni** 316 qualità E.U. mq. 1065

**- CATASTO FABBRICATI DI FURTEI AL FOGLIO 8 PART. 350** sito nella località Perda Zoccu snc piano terra cat. A/4 - abitazione tipo popolare - classe 2 consistenza vani 3, R.C. € 94.51, correlata con l'omologa particella del **catasto terreni** 650 qualità E.U. mq. 150

**entrambe IN CAPO ALLA DITTA:**

[REDACTED] proprietà 1000/1000

**- A SEGUITO DI:**

- COSTITUZIONE del 24/04/2012 Pratica n. CA0152266 in atti dal 24/04/2012 COSTITUZIONE (n. 4518.1/2012);
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/04/2012 Pubblico ufficiale MURRU Repertorio n. 152266 ISTANZA 35857/2024 Voltura n. 6730.1/2024 - Pratica n. CA0021739 in atti dal 01/03/2024;
- VARIAZIONE del 05/03/2024 Pratica n. CA0024106 in atti dal 07/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.992036.05/03/2024 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 24106.1/2024).
- COSTITUZIONE del 21/02/2024 Pratica n. CA0017640 in atti dal 21/02/2024 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO CA0017638 DEL 21/02/2024 (n. 17638.1/2024)

**- DATI DERIVATI DA:**

- Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 12/02/1988 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 5496 Registrazione Volume IV n. 76 registrato in data 03/03/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3267.1/2024 - Pratica n. CA0010444 in atti dal 01/02/2024.

**conseguentemente i terreni risultano i seguenti:**

Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 156 terreno agricolo di mq. 5970
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 349 ( ex 137) terreno agricolo di mq. 10734
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 180 terreno agricolo di mq. 6213
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 179 terreno agricolo di mq. 7955
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 207 terreno agricolo di mq. 2775
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 175 terreno agricolo di mq. 4405
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 346 ( ex 174) terreno agricolo di mq. 11871

**tutti IN CAPO ALLA DITTA:**

[REDACTED] proprietà 1000/1000

**- DATI DERIVATI DA:**

- Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 12/02/1988 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 5496 Registrazione Volume IV n. 76 registrato in data 03/03/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3267.1/2024 - Pratica n. CA0010444 in atti dal 01/02/2024.

\*\*\*\*\*

**- In risposta al quesito n. 6:**

**6) indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;*

**quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

## - IMMOBILE IN ESECUZIONE - 1 -

**LOTTO 1) - fabbricato censito al C.F. di SEGARIU al foglio 8 mapp. 329 (ora part. 1067)  
(edificato su area urbana censita al C.T. al foglio 8 mapp. 195 e 312)  
ora identificato al Catasto Fabbricati di SEGARIU al foglio 8 part. 1067 (ex 329)  
consistente in un' abitazione di tipo civile.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di SEGARIU (SU), divisione Urbanistica ed Edilizia Privata è stato accertato:

- che l'immobile oggetto di esecuzione ricade nella zona urbanistica omogenea denominata "B1 di completamento" del PUC vigente ( i.f. = 2.5mc/mq - i.c.= 60% della superficie lotto, altezza massima metri 7.50);

- che la costruzione dell'immobile in esecuzione risultava iniziata in data anteriore al 01/09/1967, e successivamente furono effettuati dei lavori per i quali il comune di Segariu rilasciò al proprietario [REDACTED] la Concessione edilizia n. 4 in data 17/05/1979, annotata nel registro delle pratiche edilizie al n. 1/79 avente ad oggetto la ristrutturazione dello stesso fabbricato ad uso civile abitazione; si precisa di non aver rinvenuto nessuna dichiarazione di inizio / fine lavori e di agibilità

Dal confronto tra i documenti assentiti sopra citati unitamente agli allegati progettuali e lo stato di fatto così come rappresentato negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto a seguito della restituzione dei rilievi eseguiti, tenuto conto altresì delle vigenti tolleranze edilizie consentite dalla legge, si rilevano le seguenti difformità:

- non è stata realizzata la copertura con tetto a due falde, ma bensì risulta a tetto piano;
- il bagno del piano terra risulta avere una sagoma planimetria più ampia di quella assentita;
- realizzazione di un caminetto a legna all'interno del locale cucina pranzo;
- lieve variazione nel posizionamento e nella dimensione di alcune bucatore esterne per i serramenti;
- lievi differenze nel posizionamento di alcuni tramezzi interni e porte interne;
- lievi differenze nella scala interna;
- la tettoia accessoria sul cortile anteriore risulta priva di preventiva autorizzazione.

Le difformità sopra riportate potranno essere sanate ad eccezione della tettoia esterna che non potrà essere sanata per il non rispetto della distanza dall'edificio principale e dovrà pertanto essere rimossa, in particolare La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere di m. 8,00, mentre la distanza minima assoluta tra pareti non finestrate deve essere di m. 5,00.

Sebbene la maggior parte delle difformità sanabili sopra descritte potrebbero essere conformizzate mediante la presentazione di una pratica per mancata SCIA (segnalazione certificata inizio attività - ai sensi dell'art. 14 comma 2 - L.R. 23/85 e

s.m.i.). Tuttavia trattandosi inoltre di differenze di sagoma (copertura e ampliamento bagno) e dovendo inoltre attuare la necessaria demolizione della tettoia esterna insistente sul cortile anteriore, ai sensi dell'art. 36(L) D.P.R. 380/2001 ed art. 16 L.R. 23/85 sarà necessario presentare presso lo sportello telematico Regionale SUAPE Sardegna del comune di SEGARIU una pratica di sanatoria edilizia per accertamento di conformità.

Si ritiene altresì che per il conseguimento della conformità urbanistica, saranno necessari degli interventi che comporteranno dei costi che in fase di stima andranno sottratti al valore dello stesso, in particolare:

- per gli adempimenti relativi alle sanatorie edilizie:

pratica edilizia per ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (ai sensi dell'art. 36(L) D.P.R. 380/2001 ed art. 16 L.R. 23/85), per l'attuazione della suddetta pratica comprendente spese tecniche per la redazione e presentazione al SUAPE e la relativa sanzione, nonché i costi di rimozione della tettoia esterna, prudentemente

si ritiene possono essere quantificate complessivamente in circa ..... € 4000,00 (che in fase di stima andranno sottratti al valore dello stesso)

Ai fini della **vetustà** si considerano fino a **45 anni** a partire dal 1979, anno di ristrutturazione della stessa unità immobiliare.

#### - IMMOBILE IN ESECUZIONE - 6 -

**il Lotto n. 6 - FURTEI** azienda agricola costituita da un appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti

fabbricati

Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 156 terreno agricolo di mq. 5970
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 349 ( ex 137) terreno agricolo di mq. 10734
Catasto Fabbricati	di Furtei al F. 8 mapp. 350 mq. 150 ( ex 137) vano appoggio (abitazione) cat. A/4 classe 2 vani 3 R.C. Euro 94.51
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 180 terreno agricolo di mq. 6213
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 179 terreno agricolo di mq. 7955
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 207 terreno agricolo di mq. 2755
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 175 terreno agricolo di mq. 4405
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 346 ( ex 174) terreno agricolo di mq. 11871
Catasto Fabbricati	di Furtei al F.8 mapp. 316 sub.2 mq. 1065 ( ex 174) locali agricoli (stalla) cat. C/6 classe 2 consistenza. MQ. 704 R.C. Euro 763.53

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di FURTEI (SU), divisione Urbanistica ed Edilizia Privata è stato accertato:

- che l'immobile oggetto di esecuzione ricade interamente all'interno di una zona urbanistica "**E-Agricola**" come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di FURTEI in data 30/10/2023 e riferito al vigente Piano Urbanistico Comunale;
- che le costruzioni presenti all'interno del compendio pignorato furono autorizzate dal comune di FURTEI in data 28/11/1988 con concessione n. 63 avente ad oggetto:

opere di miglioramento fondiario - stalla, fienile, locale mungitura, tettoia macchine vano appoggio, cabina rilasciata ai signori [REDACTED].

Si precisa di non aver rinvenuto nessuna dichiarazione di inizio / fine lavori e di agibilità.

- si evidenzia inoltre la presenza di una ulteriore autorizzazione edilizia n. 11 del 27/02/1995 riguardante la costruzione di serre del tipo amovibile. Come sopra segnalato queste strutture, esistenti al momento della redazione della CTU precedente (redatta da un'altro consulente tecnico) risalente al 2001, oggi risultano completamente demolite e di fatto si intravedono solo alcuni elementi portanti costituiti da profili in ferro divelti e pertanto non più valutabili.

Dal confronto tra i documenti assentiti sopra citati unitamente agli allegati progettuali e lo stato di fatto così come rappresentato negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto a seguito della restituzione dei rilievi eseguiti, tenuto conto altresì delle vigenti tolleranze edilizie consentite dalla legge, si rilevano le seguenti difformità:

#### **- STALLA CON FIENILE**

- non è stata realizzata la concimaia a platea e la cabina del gruppo pompaggio
- differenze nelle dimensioni e nella partizione interna con realizzazione di piattaforma con rampe nella sala mungitura;
- variazione nel posizionamento e nella dimensione di alcune bucaure esterne per i serramenti e portoni;
- realizzazione tamponatura laterale nel locale stalla con suddivisione interna mediante la realizzazione di muretti bassi, locale originariamente assentito come tettoia aperta macchine;
- realizzazione di un'ampia cancellata nella ex zona riposo denominata nel progetto assentito ora stalla;

#### **- FABBRICATO APPOGGIO**

- differenze nelle dimensioni plano-volumetriche (dislivello maggiore tra il piano di calpestio ed il terreno circostante con conseguenti gradini per accedere alla veranda);
- lievi differenze nel posizionamento di alcuni tramezzi interni e porte interne;
- lieve variazione nel posizionamento e nella dimensione di alcune bucaure esterne per i serramenti;
- presenza di un caminetto all'interno del vano cucina;

In generale trattandosi sia di lievi difformità interne e di bucaure per i serramenti esterni, sia di differenze di sagoma in particolare:

- differenze di altezza esterne dal piano di campagna del fabbricato appoggio;
- differenze planimetriche della sala mungitura;
- chiusura della tettoia sala macchine ricavando un locale stalla completamente chiuso, nonché la chiusura della zona riposo,

ai sensi dell'art. 36(L) D.P.R. 380/2001 ed art. 16 L.R. 23/85 sarà necessario presentare presso lo sportello telematico Regionale SUAPE Sardegna del comune di FURTEI una pratica di sanatoria edilizia per accertamento di conformità.

Si ritiene altresì che per il conseguimento della conformità urbanistica, saranno necessari degli interventi che comporteranno dei costi che in fase di stima andranno sottratti al valore dello stesso, in particolare:

- per gli adempimenti relativi alle sanatorie edilizie:

pratica edilizia per ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (ai sensi dell'art. 36(L) D.P.R. 380/2001 ed art. 16 L.R. 23/85), per l'attuazione della suddetta pratica comprendente spese tecniche per la redazione e presentazione al SUAPE e la relativa sanzione, prudentemente

**si ritiene possono essere quantificate complessivamente in circa ..... € 6000,00**  
(che in fase di stima andranno sottratti al valore dello stesso)

Ai fini della **vetustà** si considerano fino a **35 anni** a partire dal 1989, anno di realizzazione della stessa unità immobiliare.

\*\*\*\*\*

- In risposta **al quesito n. 7:**

*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;*

**LOTTO 1) - fabbricato residenziale in SEGARIU**

- Trattandosi di una singola unità immobiliare progettata per garantire un autonomo e libero godimento nel rispetto delle norme urbanistiche ed igienico sanitarie, considerando per di più le modeste dimensioni, si ritiene che lo stesso non possa essere tecnicamente divisibile in natura o frazionato in più lotti;

**il Lotto 6) - azienda agricola in FURTEI**

- considerando l'estensione e la forma, la posizione delle vie di accesso e del canale nonché la fascia già espropriata (mappale 206) che di fatto interrompono la continuità e l'estensione dell'appezzamento, la posizione dei fabbricati esistenti all'interno del compendio, nonché le volumetrie esistenti legate all'intera superficie aziendale, per queste premesse si ritiene che lo stesso non possa essere tecnicamente divisibile in natura o frazionato in più lotti;

\*\*\*\*\*

- In risposta **al quesito n. 8:**

*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;*

dagli atti di causa tutti gli immobili in esame risulterebbero pignorati per intero.

\*\*\*\*\*

- In risposta **al quesito n. 9:**

**9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);**

**LOTTO 1) - fabbricato residenziale in SEGARIU**

l'immobile in esecuzione sito in Segariu risulta occupato dal [REDACTED] e dalla coniuge separata e costituisce la residenza della propria famiglia.

**il Lotto 6) - azienda agricola in FURTEI**

l'immobile in esecuzione sito in Furtei risulta occupato dal [REDACTED]

\*\*\*\*\*

- In risposta **al quesito n. 10:**

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

Per quanto potuto accertare ribadendo quanto già descritto in risposta al quesito 2.e, si precisa che nella documentazione allegata alla separazione non si parla dell'assegnazione della casa al coniuge ma bensì che la stessa casa familiare restasse la residenza di entrambi coniugi col solo obbligo del mutuo rispetto.

\*\*\*\*\*

- In risposta **al quesito n. 11:**

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

Per quanto potuto accertare il bene in esecuzione non ricade in nessuna di queste condizioni.

\*\*\*\*\*

- In risposta **al quesito n. 12:**

**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;**

Per quanto potuto accertare il bene in esecuzione non ricade in questa condizione.

\*\*\*\*\*

- In risposta al quesito n. 13:

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;*

## VALUTAZIONE IMMOBILI IN ESECUZIONE

### - IMMOBILE IN ESECUZIONE - 1 -

**LOTTO 1)** - fabbricato censito al C.F. di SEGARIU al foglio 8 mapp. 329 (ora part. 1067)  
(edificato su area urbana censita al C.T. al foglio 8 mapp. 195 e 312)

Dovendo procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in esame (considerando esclusivamente i beni immobili così come prescritto dal C.C.), ovvero di quel valore più probabile che lo stesso bene potrebbe assumere in presenza di un libero mercato caratterizzato da domanda ed offerta, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione di una "valutazione comparativa per coefficienti". Con tale criterio il valore dell'immobile verrà determinato sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando quale parametro di confronto il **prezzo medio per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq) considerando immobili di recente ristrutturazione**, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari. Tale valore verrà poi aggiornato in base a dei coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, che si descriveranno nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare all'esame intrinseco della stessa unità oggetto di valutazione.

Pertanto dalle indagini di mercato dirette in loco nonché dalla consultazione di:

- agenzie immobiliari e tecnici locali operanti nel settore edile ed immobiliare;
- banca dati sito internet borsino immobiliare.it - immobiliare.it ;
- banca dati quotazioni immobiliari pubblicate dall'osservatorio dell'agenzia "Agenzia Entrate - O.M.I." 1° semestre 2023.

si ritiene opportuno adottare come prezzo medio di mercato del ristrutturato residenziale riferito allo stesso segmento di mercato un valore oscillante tra €/mq 600.00 e 800.00 ottenendo **una media di €/mq 700.00** (valore unitario espresso in €/mq. di immobili ristrutturati ad uso residenziale).

#### **consistenza dell'immobile (DPR 138/1998)**

Come si evince dalle planimetrie redatte in seguito alla restituzione grafica del rilievo effettuato, l'unità immobiliare ad uso residenziale al piano Seminterrato e terra primo risulta così composta:

Sup. lorda vani principali al piano terra.....= mq. Lordi 105.41  
Sup. lorda vani principali al piano primo.....= mq. Lordi 95.53

Sup. lorda balcone P.1 comunicante.....= mq. Lordi 7.47  
 Sup. lorda cortili di pertinenza ..... = mq. Lordi 118.10

Tenuto conto delle caratteristiche di finitura e destinazione d'uso, computando:

- la superficie lorda dei locali principali al 100%;
- la superficie di balconi comunicanti al 30% (fino a 25 mq)
- la superficie dei cortili esclusivi al 10% (fino alla sup. locali principali ed al 2% per l'eccedenza)

si ottiene una **Sup. commerciale complessiva pari a mq 214.89**

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE lotto 1 SEGARIU**

<b>Coefficienti di ubicazione relativi alla zona:</b>	
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
L'area oggetto di stima è situata in zona semi periferica all'abitato, collocazione geografica	1.00
la zona risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria	1.01
da varie parti dell'intorno non si gode di un bel panorama	1.00
nella zona non vi sono elementi estetici predominanti	1.00
non vi sono scorci caratteristici particolari	1.00
situazione sociale del quartiere attraverso l'andamento della popolazione ed il numero dei reati avvenuti	1.03

<b>Coefficienti relativi all'immobile oggetto di stima:</b>	
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
tipologia costruttiva civile case singola in linea /aderenza	1.01
finiture civili	1.00
stato di manutenzione scadente (da ristrutturare)	0.95
livello del piano: terra-primo	1.00
doppia esposizione ordinaria nord-sud (due lati finestrati verso cortile)	1.00
rapporto aereo illuminazione in alcuni vani principali inferiore del limite di 1/8 della sup. di calpestio	0.99
superficie utile compresa tra mq 140 e mq. 160	0.90
Infissi esterni in alluminio dotati di vetro singolo	0.98
Infissi esterni in alluminio dotati di avvolgibili in pvc	1.02
assenza di impianto termico di riscaldamento autonomo	0.97
assenza di ripostiglio	0.99
presenza di acqua calda sanitaria autonoma	1.01
assenza di impianto citofonico e campanello	0.99
presenza di antenna T.V. tradizionale	1.00
cortile circostante interamente recintato	1.02
presenza di giardino/spazio verde su cortile posteriore	1.01
presenza di parcheggio equivalente al numero delle U.I.	1.01
presenza di due servizi igienici interni all'appartamento	1.03
coefficiente correttivo per vetustà - età dell'immobile 1979 più di 40 anni)	0.80

Dal prodotto dei coefficienti sopra elencati si ottiene un **coefficiente correttivo globale**, che moltiplicato per la superficie commerciale complessiva e per il prezzo medio di mercato, si conseguirà il più probabile valore di mercato.

Ottenuto pertanto un coefficiente correttivo globale di ..... (0.7319);

una superficie commerciale complessiva pari a ..... mq. 214.89;

un prezzo del ristrutturato medio di mercato pari a ..... €/mq. 700,00;

il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile il seguente più probabile valore di mercato:

**Coeff. globale 0.7610 x sup. mq 214.89 x €/mq 700.00 = ..... € 110.094,60**

**nota 1:**

A dedurre i costi necessari per la regolarizzazione della conformità urbanistica dell'esistente, calcolati complessivamente in € 4000,00

**nota 2:**

Tenuto conto del risultato ottenuto nella valutazione sopra determinata: (€ 110.094,60 - € 4000,00 = € 106.094,60) e su quant'altro possa in ogni modo influire negativamente sullo stesso giudizio di stima, **si ritiene opportuno applicare una percentuale di decurtazione del 10%**, quale abbattimento forfetario degli elementi ulteriormente negativi gravanti sullo stesso nonché per **l'assenza di garanzia per vizi occulti**.

**Valore finale IMMOBILE LOTTO 1 IN ESECUZIONE in cifra tonda..... € 95.480,00**

**CIVILE ABITAZIONE IN SEGARIU**

**Euro novantacinquemilaquattrocentottanta/00**

**nota 3:**

la valutazione finale ha definito un valore unitario complessivo allo stato attuale, espresso in €/mq. pari a 444.34 dato che trova riscontro nelle indagini comparative di mercato e nelle pubblicazioni sopra citate eseguite su immobili similari (abitazioni di tipo civile da ristrutturare dello stesso segmento di mercato ubicate in zona periferica), che attribuiscono a questo tipo di immobile un valore che oscilla da un minimo di €/mq.425.00 ad un massimo di €/mq. 550.00

**VALUTAZIONE IMMOBILI IN ESECUZIONE  
- IMMOBILE IN ESECUZIONE - 6 -**

**Lotto n. 6 - FURTEI** azienda agricola costituita da un appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti

fabbricati

Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 156 terreno agricolo di mq. 5970
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 349 ( ex 137) terreno agricolo di mq. 10734
Catasto Fabbricati	di Furtei al F. 8 mapp. 350 mq. 150 (ex 137) vano appoggio (abitazione) cat. A/4 classe 2 vani 3 R.C. Euro 94.51
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 180 terreno agricolo di mq. 6213
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 179 terreno agricolo di mq. 7955
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 207 terreno agricolo di mq. 2755
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 175 terreno agricolo di mq. 4405
Catasto Terreni	di Furtei al foglio 8 mapp. 346 ( ex 174) terreno agricolo di mq. 11871
Catasto Fabbricati	di Furtei al F.8 mapp. 316 sub.2 mq. 1065 ( ex 174) locali agricoli (stalla) cat. C/6 classe 2 consistenza. MQ. 704 R.C. Euro 763.53

Dovendo procedere alla determinazione "valore venale di mercato" del presente compendio pignorato, (considerando esclusivamente i beni immobili così come prescritto dal C.C.), ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà potrebbe assumere in un libero mercato di compravendita caratterizzato da domanda ed offerta, si ritiene di conseguenza adeguato l'adozione del metodo così detto "a valore di costo - Cost approach -". Ovvero quel procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. L'impiego

di questa metodologia è suggerita in quanto si è rilevato che il mercato immobiliare locale di beni similari risulta piuttosto limitato a causa di una scarsa attività di compravendita. Perciò trattandosi di un edificio particolare costruito per speciali esigenze di supporto all'attività produttiva in essere e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, per le motivazioni di cui sopra risulta impossibile procedere ad una congrua stima comparativa o metodo del confronto.

Si tratta perciò di determinare il più probabile costo di costruzione che dovrà sostenere un imprenditore ordinario che opera all'attualità in tempi ordinari e sulla base di effettivi costi dei fattori della produzione.

In concreto sarà necessario stabilire:

- **la stima del valore dell'area** ovvero il valore di mercato dell'area di sedime interessata dalla costruzione;

- **la stima del costo di ricostruzione a nuovo degli edifici** che in questo caso è stata effettuata analiticamente mediante la redazione di un computo metrico estimativo determinato dalle quantità dei lavori effettivamente realizzati, applicando i prezzi attuali di mercato. Questa scelta trova una sicura affidabilità per il periodo attuale, certezze che andando a ritroso negli anni si affievolisce fino a diventare sempre meno attendibile se si dovessero ricercare i prezzi delle singole lavorazioni riferiti all'anno di costruzione 1989, anche in considerazione del successivo passaggio dalla vecchia valuta in lire all'attuale valuta in euro dal 01/01/2002.

- **la stima del deprezzamento** ossia il deperimento fisico e funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione:

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, recuperabile in parte con costanti interventi di manutenzione;

- Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi non più idonei alle esigenze dei fruitori;

- L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile e riguardano l'ambiente circostante sia in termini di inquinamento, che di cambi di destinazioni urbanistiche ecc.;

infine il costo di costruzione ottenuto verrà inoltre incrementato dagli ulteriori oneri aggiuntivi quali spese generali (competenze tecniche ed oneri concessori / autorizzativi) e l'utile dell'imprenditore promotore e produttore.

## STIMA DE VALORE AREA

Dovendo procedere alla stima dei terreni agricoli in esame, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato".

Con tale criterio il valore dell'immobile verrà determinato sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando come parametro di confronto il prezzo medio per Ettaro o per metro quadrato di superficie avente caratteristiche intrinseche (giacitura, conformazione, recinzioni, sovra suoli, estensione ecc.) ed estrinseche (esposizione, posizione, vie di accesso, vicinanza al centro abitato,) simili. Pertanto tenuto conto dei fattori positivi e di quelli negativi che influenzano la valutazione complessiva, dalle indagini di mercato dirette in loco, dalla consultazione di agenzie immobiliari e tecnici locali operanti nel settore edile ed immobiliare, si ritiene opportuno adottare come prezzo medio di mercato un valore oscillante tra €/Ha 16.000,00 e 18.000,00 ottenendo una media di €/Ha 17.000,00 ovvero €/mq. 1.70. si ritiene quindi che il più probabile valore che il mercato locale possa assegnare ai terreni in esame possa essere il seguente:

premesso che la superficie totale del terreno agricolo risulta pari a di mq. 51138,00 di cui mq. 49.923,00 terreno agricolo e 1215,00 area di sedime dei fabbricati avremmo:

**mq. 49.923,00 x €/mq.1.70 = € 84.869,10 ( euro ottantaquattromilaottocentosessantasei/10)**

**mq. 1.215,00 x €/mq.1.70 = € 2.065,50 ( euro duemilasesantacinque/50)**

### **nota:**

*ai fini della valutazione è stata considerata la superficie catastale riportata in atti.*

## STIMA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

come sopra accennato è stata effettuata una stima analitica mediante la redazione di un computo metrico estimativo determinato dalle quantità dei lavori effettivamente realizzati, desunti dagli elaborati grafici eseguiti dal sottoscritto a seguito della restituzione grafica dei rilievi piano volumetrici eseguiti e applicando i prezzi attuali di mercato.

il totale del computo metrico estimativo è risultato pari a **€ 382.323,94** suddiviso nelle seguenti categorie:

**categoria STRUTTURE ..... = € 276.382,41**

**categorie IMPIANTI ..... = € 24.047,38**

**categorie FINITURE ..... = € 81.894,15**

## - STIMA DEL DEPREZZAMENTO

Per il calcolo del deprezzamento maturato si applica la seguente formula ( calcolo del deprezzamento lineare) ampiamente narrata in letteratura da vari studiosi della dottrina estimale:

$$C_t = C \times ( 1 - t/n )$$

dove:

- C<sub>t</sub> = valore del deprezzamento;
- C = costo strutture, impianti, finiture;
- t = vetustà strutture, impianti, finiture;
- n = vita utile delle strutture, impianti, finiture;.

DATI:

a) valore terreni agricoli ..... = € 84.869,10

b) valore area di sedime fabbricati ..... = € 2.065,50

- DEPREZZAMENTI:			
CATEGORIA OPERA	C) IMPORTO STIMATO €	t) VETUSTÀ ANNI	n) VITA UTILE ANNI
STRUTTURE	276.382,41	35	75
IMPIANTI	24.047,38	35	30
FINITURE	81.894,15	35	35

c) Applicando i dati sopra riportati il costo di costruzione deprezzato = ..... € 147.394,74

d) spese generali = 7% del costo di costruzione ..... = € 26.762,68

e) utile del promotore 10% del costo di costruzione ..... = € 38.232,39

Valore totale fabbricati entro immobile lotto 6 FURTEI ( b+c+d+e ) ..... = € 214.455,31

VALORE TOTALE FABBRICATI + TERRENI ENTRO IMMOBILE LOTTO 6 FURTEI

( a+ b+c+d+e ) ..... = € 299.324,41

### nota 1:

A dedurre i costi necessari per la regolarizzazione della conformità urbanistica dell'esistente, calcolati complessivamente in € 6000,00

### nota 2:

Tenuto conto del risultato ottenuto nella valutazione sopra determinata:

( € 299.324,41 - € 6.000,00 = € 293.324,41) e su quant'altro possa in ogni modo influire negativamente sullo stesso giudizio di stima, **si ritiene opportuno applicare una percentuale di decurtazione del 10%**, quale abbattimento forfetario degli elementi ulteriormente negativi gravanti sullo stesso nonché per **l'assenza di garanzie per vizi occulti**.

Valore finale IMMOBILE LOTTO 6 IN ESECUZIONE in cifra tonda..... € 263.990,00

azienda AGRICOLA in FURTEI

Euro/duecentosessantatremilanovecentonovanta/00

\*\*\*\*\*

- In risposta **al quesito n. 14:**

**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;

Per quanto potuto accertare, si ritiene di escludere che gli esecutati sostengano delle spese fisse di manutenzione e gestione degli immobili pignorati, oltre a quelle ordinariamente applicate dal comune per la riscossione dei tributi ed imposte locali sui fabbricati.

- In risposta **al quesito n. 15:**

**16) predisponga** la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word. zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

Si è proceduto per quanto possibile (trattandosi di una vecchia procedura cartacea) alla predisposizione della check-list e la relativa stampa è stata allegata alla presente relazione (a pagina 5, prima delle risposte ai quesiti).

#### 4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. avendo assolto il mandato affidato dal Giudice dell'Esecuzione, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Data li 14 marzo 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**Geom. Piergiorgio Porru**

- Allegato 1 - Copie Atti Notarili di Provenienza;
- Allegato 2 - Planimetria dello stato dei luoghi redatta dal CTU
- Allegato 3 - Planimetrie Catastali + mappe catastali + visure catastali
- Allegato 3a - Accatastamenti eseguiti dal CTU (Tipo Mappale + Docfa FURTEI )
- Allegato 4 - Certificato di stato civile omologa di separazione + verbale udienza;
- Allegato 5 - verbali di inizio e svolgimento attività Peritali;
- Allegato 6 - Documentazione Fotografica;
- Allegato 7 - Documentazione URBANISTICA/EDILIZIA + certificato destinazione urbanistica terreni di FURTEI:
- Allegato 8 - Visure ipocatastali servizio Pubblicità immobiliare
- Allegato 9 - computo metrico estimativo propedeutico alla stima fabbricati in FURTEI..

\*\*\*\*\*