

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Meloni Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 413/2017 del R.G.E.

promossa da:



BANCO DI SARDEGNA

contro

SOMMARIO

INCARICO	3
QUESITI.....	4
PREMESSA.....	6
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 1507	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 15..7	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 16..7	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 62..7	
MAPPE CATASTALI.....	8
PROVENIENZE VENTENNALI.....	8
LOTTO 1.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 1508	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 15..9	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 16..9	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 62..9	
STATO CIVILE DELL'ESECUTATO	10
DESCRIZIONE.....	10
LOTTO N° 1	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 150	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 1510	



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 16 10	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 62 10	
CONFINI	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 15 0	
.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 15 11	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 16 11	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 62 11	
CONSISTENZA.....	11
DATI CATASTALI.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 15 0	
.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 15 11	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 16 12	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 62 12	
CONFORMITA' DATI IDENTIFICATIVI.....	12
REGOLARITA' CATASTALE.....	12
NORMATIVA URBANISTICA.....	13
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	13
COMPOSIZIONE LOTTO.....	14
TITOLARITÀ	14
STATO DI OCCUPAZIONE	15
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	15
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
SCHEMA RIASSUNTIVO VALORE DI STIMA DEI BENI.....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu.....	20



INCARICO

All'udienza del 14/09/2020, il sottoscritto Geom. Meloni Mauro, con studio in Via Ruggero Bacone, 4 - 09134 - Cagliari (CA), email geom.meloni.ma@gmail.com, PEC mauro.meloni@geopec.it, Tel. 3336280791, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITI

- 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della

normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del

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

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; 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;

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

RISPOSTA AL QUESITO 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;

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu

La documentazione risulta completa.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

RISPOSTA AL QUESITO 2. 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;

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 150

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 15

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 16

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 62

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 14/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a CAGLIARI il 16/05/2011
Reg. gen. 13952 - Reg. part. 2492
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA
Contro
Rogante: DR. TARDIOLA PAOLO
Data: 12/05/2011
N° repertorio: 38890
N° raccolta: 20982

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a CAGLIARI il 05/08/2013
Reg. gen. 20057 - Reg. part. 15846
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 31/10/2017
Reg. gen. 30720 - Reg. part. 22698
Quota: 1/1
A favore di BANCO DI SARDEGNA
Contro
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a CAGLIARI il 03/11/2017
Reg. gen. 31106 - Reg. part. 22978
Quota: 1/1

A favore di BANCO DI SARDEGNA
Contro

MAPPE CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO 2. 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;

- *La mappa risulta corrispondere allo stato attuale.*



PROVENIENZE VENTENNALI

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

COMPOSTO DA:

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 150

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 15

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 16

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 62

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1954 al 03/06/2008		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. ARTURO SABA	14/04/1954		6830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		EX CONSERVATORIA DI CAGLIARI	22/07/1954	6535	5923
		Registrazione			
Dal 03/06/2008	per la quota pari a 1/1 della piena proprietà	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CAGLIARI	03/06/2008	332	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		EX CONSERVATORIA DI CAGLIARI	01/07/2008	23066	15685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

RISPOSTA AL QUESITO 2.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.;

L'immobile risulta essere stato acquistato in separazione dei beni.



DESCRIZIONE

RISPOSTA AL QUESITO 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

LOTTO N° 1

COMPOSTO DA:

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 150

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 15

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 16

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 62

- Trattasi di terreni seminativi - irrigui con presenza di idranti a pressione distribuiti in vari punti lungo i confine, a breve distanza dal "Riu Malu".
- Risultano ubicati in Loc. Pranu de Susu a 4,5 km a sud/est del centro abitato di Nuraminis.
- Le singole particelle risultano tra loro confinanti e costituiscono pertanto unico ampio lotto di forma pressoché regolare e pianeggiante, della superficie catastale complessiva di **41035,00 mq.**
- Al momento del sopralluogo tutte le particelle costituenti il presente lotto risultavano coltivate a carciofetto, prive di piantagioni arboree o fabbricati rurali.
- I terreni sono facilmente accessibili e raggiungibili da esistente stradello costituente di fatto servitù di passaggio lungo i confini di altre proprietà, direttamente collegato a strada provinciale "SP 55" al km 5,00.
- I confini risultano non delimitati da recinzioni.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 150



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 15

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 16

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 62

Confinano a Nord con stradello che costituisce servitù di passaggio, ad Est con proprietà
a Sud con proprietà ad Ovest con proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSISTENZA

Identificativo	Superficie Netta	Superficie Catastale
Bene n° 1 - Fg. 1 mapp. 150	3010,00 mq	3010,00 mq
Bene n° 2 - Fg. 1 mapp. 15	11075,00 mq	11075,00 mq
Bene n° 3 - Fg. 1 mapp. 16	8125,00 mq	8125,00 mq
Bene n° 4 - Fg. 1 mapp. 62	18825,00 mq	18825,00 mq
Totale superficie catastale:		41035,00 mq

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 150

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	150				Seminativo	4	00.30.10	3,89	1,09	

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 15

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	15		AA		Orto irriguo	U	110535	84,33	51,69	

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



1	15		AB		Oliveto	U	00.05.40	4,32	2,65	
---	----	--	----	--	---------	---	----------	------	------	--

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 16

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	16				Seminativo	4	00.81.25	10,49	2,94		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A NURAMINIS (SU) - LOC. PRANU DE SUSU IN CATASTO AL FG. 1 MAPP. 62

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	150		AA		Seminativo	4	1.86.01	24,02	6,72		
1	62		AB		Oliveto	U	00.02.24	1,79	1,1		

CONFORMITA' DATI IDENTIFICATIVI

RISPOSTA QUESITO 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Gli immobili risultano correttamente identificati.

REGOLARITA' CATASTALE

RISPOSTA AL QUESITO 5) proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

Trattasi di terreni agricoli.

NORMATIVA URBANISTICA

RISPOSTA AL QUESITO 2. 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;

I terreni censiti nel catasto del Comune di Nuraminis ricadono in (V. allegato certificato di destinazione urbanistica):

Il mappale Foglio: 1 Numero: 150

ricade interamente in zona E2 - Zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, art. 4.4.1 delle N.T.A del P.U.C. (100.0%), ricade interamente in zona Classe III - Aree di tipo misto, disciplinate dalle N.T.A. del P.C.A. (100.0%), ricade parzialmente in zona F_C - F_C:Fascia con tempo di ritorno di 500 anni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con Delibera n° 2 del 17/12/2015 (23.8%)

Il mappale Foglio: 1 Numero: 15

ricade interamente in zona E2 - Zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, art. 4.4.1 delle N.T.A del P.U.C. (100.0%), ricade interamente in zona Classe III - Aree di tipo misto, disciplinate dalle N.T.A. del P.C.A. (100.0%), ricade parzialmente in zona F_C - F_C:Fascia con tempo di ritorno di 500 anni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con Delibera n° 2 del 17/12/2015 (98.22%)

Il mappale Foglio: 1 Numero: 16

ricade interamente in zona E2 - Zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, art. 4.4.1 delle N.T.A del P.U.C. (100.0%),ricade interamente in zona Classe III - Aree di tipo misto, disciplinate dalle N.T.A. del P.C.A. (100.0%), ricade interamente in zona F_C - F_C:Fascia con tempo di ritorno di 500 anni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con Delibera n° 2 del 17/12/2015 (100.0%), ricade parzialmente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (4.94%)

Il mappale Foglio: 1 Numero: 62

ricade interamente in zona E2 - Zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, art. 4.4.1 delle N.T.A del P.U.C. (100.0%), ricade interamente in zona Classe III - Aree di tipo misto, disciplinate dalle N.T.A. del P.C.A. (100.0%), ricade interamente in zona F_C - F_C:Fascia con tempo di ritorno di 500 anni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con Delibera n° 2 del 17/12/2015 (100.0%), ricade parzialmente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 Dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (68.47%).

REGOLARITÀ EDILIZIA

RISPOSTA AL QUESITO 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;

Trattasi di terreni agricoli.

COMPOSIZIONE LOTTO

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

Considerate le possibilità di accesso ed anche al fine di evitare ed incentivare il cosiddetto fenomeno della polverizzazione terriera, lo scrivente ha ritenuto corretto procedere alla formazione di un **UNICO** lotto composto dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu - Fg. 1 mapp. 150
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu - Fg. 1 mapp. 15
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu - Fg. 1 mapp. 16
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu - Fg. 1 mapp. 62

TITOLARITÀ

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

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 150
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 62



I beni appartengono per la quota 1/1 della piena proprietà al Sig.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 150

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 15

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 16

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu in catasto al fg. 1 mapp. 62

I terreni risultano al possesso dell'esecutato e dallo stesso coltivati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Trattasi di terreni agricoli.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

I terreni risultano gravati da servitù di acquedotto a favore del Demanio dello Stato così come da atto Prefettura di Cagliari in data 27/02/1995, repertorio n.2272, trascritto a Cagliari il 13/03/1995, registro generale n.6629, registro particolare n.4373.

Detta servitù risulta gravare sull'intero lotto per una superficie di mq. 800 ed in particolare:

Fg. 1 Mapp.150 Mq. 30

Fg. 1 Mapp. 15 Mq. 360

Fg. 1 Mapp. 16 Mq. 20

Fg. 1 Mapp. 62 Mq. 390

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Visti i beni oggetto di consulenza si ritiene adeguato procedere alla stima degli stessi secondo il cosiddetto criterio a "valore di mercato".

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Lo scrivente ha quindi proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Dalle indagini effettuate, viste anche le valutazioni riportate sul "listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" (fonte Exeo), è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra:

- Vmin €/Ha 15.000,00
- Vmax €/Ha 25.000,00

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "seminativi - irrigui".

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei terreni in esame e come riportate nei capitoli che precedono riguardanti la descrizione dei beni, si ritiene di poter procedere alla stima sulla base di un valore unitario pari a €/Ha 17.000,00, ovvero €/mq 1,70.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu - fg. 1 mapp. 150, Qualità Seminativo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.117,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu	3010,00 mq	1,70 €/mq	€ 5.117,00	1/1	€ 5.117,00
Valore di stima:					€ 5.117,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu - fg. 1 mapp. 15, Porz. AA, Qualità Orto irriguo - Porz. AB, Qualità Oliveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.827,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu	11075,00 mq	1,70 €/mq	€ 18.827,50	1/1	€ 18.827,50
Valore di stima:					€ 18.827,50

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu - fg. 1 mapp. 16, Qualità Seminativo.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.812,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu	8125,00 mq	1,70 €/mq	€ 13.812,50	1/1	€ 13.812,50
Valore di stima:					€ 13.812,50

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu - fg. 1 mapp. 62, Porz. AA, Qualità Seminativo - Porz. AB, Qualità Oliveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 32.002,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu	18825,00 mq	1,70 €/mq	€ 32.002,50	1/1	€ 32.002,50
Valore di stima:					€ 32.002,50

SCHEMA RIASSUNTIVO VALORE DI STIMA DEI BENI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu	3010,00 mq	1,70	€ 5.117,00	1/1	€ 5.117,00
Bene N° 2 - Terreno Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu	11075,00 mq	1,70	€ 18.827,50	1/1	€ 18.827,50

Bene N° 3 - Terreno Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu	8125,00 mq	1,70	€ 13.812,50	1/1	€ 13.812,50
Bene N° 4 - Terreno Nuraminis (SU) - loc. Pranu de susu	18825,00 mq	1,70	€ 32.002,50	1/1	€ 32.002,50
Valore di stima:					€ 70.600,00 in cifra tonda

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 11/03/2021

Il Tecnico

Meloni Mauro
 GEOMETRI CAGLIARI
 MELONI
 Geometra
 MAURO
 3937

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

