

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER L'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.R.G.E.I. 503/09

PROMOSSO DA

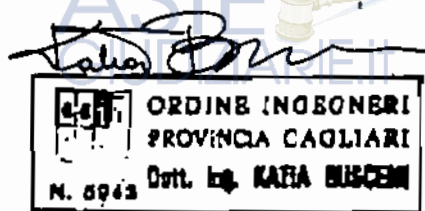
[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Cagliari, lì 26.09.2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Katia Buscemi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

1. Premessa	3
2. Definizione dell'immobile oggetto dell'esecuzione	3
3. Operazioni peritali.	3
4. Risposte ai quesiti.	4
5. Dati per la vendita.	12
6. Conclusioni.	12

APPENDICI:

- A. Verbale di sopralluogo.
- B. Elaborati grafici.
- C. Documentazione fotografica.

ALLEGATI:

- 1. Vendita, Trascrizione ed Iscrizione.
- 2. Certificati storici ventennali catastali.
- 3. Certificato destinazione urbanistica e cartografia.
- 4. Preventivi.

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 22.12.2011, la S.V.I. ha nominato la sottoscritta Dott. Ing. Katia Buscemi, con studio in Cagliari in Via Ogliastro n. 21 e iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 5943, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare di cui al Ruolo Generale n. 503/09, promossa [redacted] contro i Sigg. [redacted] invitandoli a comparire all'udienza del 27.01.2012 per il giuramento di rito e per la sottoposizione dei quesiti finalizzati agli accertamenti di rito ed alla stima degli immobili oggetto dell'esecuzione.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta C.T.U. ha provveduto alle opportune indagini ed al necessario accertamento dello stato dei beni, con sopralluogo in situ, del quale si allega relativo verbale (vd. Appendice A).

2. Definizione dell'immobile oggetto dell'esecuzione

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, secondo l'atto di pignoramento, risultano definiti come segue:

"di proprietà di [redacted] codice fiscale [redacted] presidente in [redacted] codice fiscale [redacted] residente in [redacted] in regime di comunione dei beni: terreno in Comune di Villa San Pietro (Cagliari), al NCT al foglio 21, particella 227 e terreno in Comune di Villa San Pietro (Cagliari), al NCT al Foglio 21, particella 208".

3. Operazioni peritali.

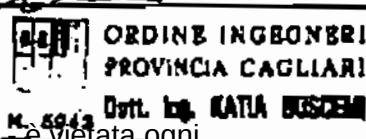
Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 18.02.2012, quando la sottoscritta ha recuperato telematicamente l'estratto di mappa e le visure storiche ventennali degli immobili oggetto dell'esecuzione.

Il sopralluogo in situ, è stato eseguito in data 03.05.2012 alle ore 09:30, come comunicato all'Avv. Gemma Maurizi (avvocato del creditore pignorante), mediante posta elettronica certificata, ed ai Sigg. [redacted] e [redacted] (parti debitorici), mediante raccomandata A/R.

In tale occasione si è presentata, per consentire l'accesso ai terreni, la Sig.ra [redacted]. La sottoscritta ha, pertanto, proceduto a verificare la disponibilità e consistenza delle superfici, oltre ad individuare le essenze arboree ed eseguire il rilievo fotografico dei luoghi. Nella stessa giornata, la Sig.ra [redacted] ha consegnato alla sottoscritta copia dell'atto relativo alla Vendita, a rogito notaio Dott. Marielli Giovanni (sede: Pula), in data 13.02.1988, Rep. n. 7058, Vol. n. 3418, trascritto a Cagliari in data 01.03.1988, Cas. n. 5207 e Art. 3637 e copia della trascrizione dello stesso atto (vd. Allegato 1.1 e 1.2).

Il giorno 09.07.2012, la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di richiedere copia della Nota di Iscrizione del 22.06.2005 Reg. Gen. n. 21918 e Reg. Part. n. 4060 (vd. Allegato 1.3).





Il giorno 30.07.2012, le operazioni sono proseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Villa San Pietro, al fine di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (richiesto il 26.06.2012 tramite posta elettronica certificata) del terreno in esecuzione (vd. Allegato 3).

Infine, in data 24.08.2012 la sottoscritta ha eseguito, previa autorizzazione telefonica da parte della Sig.ra [REDACTED] un ulteriore sopralluogo presso i terreni oggetto dell'esecuzione al fine di verificare il grado di siccità degli stessi.

4. Risposte ai quesiti.

❖ Quesito n.1 - Documenti agli atti - Elenco stati ipocatastali - Catasto - Atto di provenienza ultraventennale.

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti ed in particolare il certificato notarile, a cura del Notaio Dott. Andrea Pinna Vistoso, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si è constatata l'idoneità della documentazione presentata e si è provveduto a recuperare la documentazione mancante relativa all'atto di provenienza ultraventennale degli immobili in oggetto.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

1. Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello di Cagliari, in data 16.07.2009, repertorio n. 1495/2009, trascritto in data 22.09.2009 ai nn. 30423/21714,

a favore:

[REDACTED] proprietà per intero;

contro:

[REDACTED] C.F.

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/2;

[REDACTED] C.F.

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/2;

Immobili:

Terreno in Comune di Villa San Pietro (CA), N.C.T. Foglio 21, mapp.227, Natura T - Terreno.

Terreno in Comune di Villa San Pietro (CA), N.C.T. Foglio 21, mapp.208, Natura T - Terreno.

2. Ipoteca giudiziale di £ 515'000'000, in forza di Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 04.05.2001 per capitale £ 363'451'125, Rep. n. 5139/2001, iscritta a Cagliari in data 24.08.2001 ai nn. 31569/3673,

a favore:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. - Roma (RM), domiciliata in Cagliari nel Largo Carlo Felice n.11, C.F. 00651990582,
Unità negoziale 1: proprietà 1/1;

Katia Buscemi

Unità negoziale 2: proprietà 1/2;
Unità negoziale 3: proprietà 1/3;
Unità negoziale 4: proprietà 1/6.

contro:

per
Unità negoziale 1: proprietà 1/2;
Unità negoziale 2: proprietà 1/4;
Unità negoziale 3: proprietà 1/3;
Unità negoziale 4: proprietà 1/6.

Unità negoziale 1: proprietà 1/2.
Unità negoziale 2: proprietà 1/4;

Immobili:

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: Comune di Villa San Pietro - Cat. T, F. 21, mapp. 208, Natura T, consistenza 60 are 65 ca, Località Su Parargiu;

Immobile n. 2: Comune di Villa San Pietro - Cat. T, F. 21, mapp. 227, Natura T, consistenza 1 are 75 ca, Località Su Parargiu;

Unità negoziale 2:

Immobile n. 1. Comune di Sestu - Cat. U. F.40, mapp. 2009, sub.7, Natura PA- Posti Auto, Via Pacinotti;

Immobile n. 2. Comune di Sestu - Cat. U. F.40, mapp. 2009, sub.12, Natura PA- Posti Auto, Via Pacinotti;

Immobile n. 3. Comune di Sestu - Cat. U. F.40, mapp. 2009, sub.13, Natura PA- Posti Auto, Via Pacinotti;

Immobile n. 4. Comune di Sestu - Cat. U. F.40, mapp. 2009, sub.14, Natura PA- Posti Auto, Via Pacinotti;

Immobile n. 5. Comune di Sestu - Cat. U. F.40, mapp. 2009, sub.15, Natura PA- Posti Auto, Via Pacinotti;

Immobile n. 6. Comune di Sestu - Cat. U. F.40, mapp. 2009, sub.16, Natura PA- Posti Auto, Via Pacinotti;

Immobile n. 7. Comune di Sestu - Cat. U. F.40, mapp. 2009, sub.27, Natura LE - Area urbana, Via Pacinotti;

Unità negoziale 3:

Immobile n. 1. Comune di Collinas - Cat. U. F.17, mapp. 465, Natura X, Via San Rocco, P.T., vani 5 e cortile;

Immobile n. 2. Comune di Collinas - Cat. T, F.17, mapp. 313, Natura T, are 15 ca 35;

Immobile n. 3. Comune di Collinas - Cat. T, F.17, mapp. 341, Natura T, are 25 ca 05;

Immobile n. 4. Comune di Collinas - Cat. T, F.17, mapp. 105, Natura T, are 32 ca 60;

Immobile n. 5. Comune di Collinas - Cat. T, F.17, mapp. 106, Natura T, are 20 ca 40;

Unità negoziale 4:

Immobile n. 1. Comune di Collinas - Cat. T, F.20, mapp. 77, Natura T, are 52 ca 45.

Si evidenzia che, la consistenza relativa ai due immobili dell'unità negoziale 1, così come riportata nella nota di iscrizione (vd. documentazione già agli atti) è errata. La consistenza dell'immobile n. 1 (F. 21, mapp. 208 - vd. Allegato 2.1) è, infatti, di 1 are 75 ca, mentre la consistenza dell'immobile n. 2 (F. 21, mapp. 227 - vd. Allegato 2.2) è di 60 are 65 ca.

3. Ipoteca legale a garanzia della somma di € 768'160,93, derivante da Ipoteca esattoriale - art.77 D.P.R. 29.09.1973, n.602 (introdotto dall'art.16 D.Lgs 26.02.1999, n.46) emessa dal Servizio Riscossione Tributi (Concessione Cagliari) del 21.06.2005, Rep. n. 2005/275, iscritta a Cagliari in data 22.06.2005, Cas. n. 21918, Art. n. 4060 (Vd. Allegato 1.3).

a favore:

BIPIESSE RISCOSSIONI S.P.A. - Sassari, domiciliata in Cagliari Viale Bonaria n.33, C.F. 01667270928, per la quota di proprietà di 1/2.

contro:

[redacted] per la quota di proprietà di 1/2.

Immobile:

Immobile n. 1: I118 - Villa San Pietro (CA) - N.C.T., F. 21, mapp. 208, Natura T-Terreno, consistenza 1 are 75 ca;

Immobile n. 2: I118 - Villa San Pietro (CA) - N.C.T., F. 21, mapp. 227, Natura T-Terreno, consistenza 60 are 65 ca.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI - ATTO DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALE**

Vendita a rogito notaio Dott. Giovanni Marielli, in data 13.02.1988, Rep. n. 7058, vol. n. 3418, trascritto in Cagliari in data 01.03.1988, Cas. n. 5207 e Art. 3637 (Allegati 1.1 e 1.2),

a favore:

[redacted] - proprietà per la quota 1/2 (coniugi in regime di comunione legale dei beni);

[redacted] - proprietà per la quota 1/2 (coniugi in regime di comunione legale dei beni).

contra:

[redacted]
proprietà per intero.

Immobili:

tratto di terreno seminativo, in località "Su Parargiu", ricadente in zona E, aree agricole, della superficie complessiva di are 62.40 (are sessantadue e centiarequaranta), confinante con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con residua proprietà della venditrice; distinto in Catasto al Foglio 21 coi mappali:

227 (ex 96 sub. f), are 60.65, R.D. £ 57'618 e R.A. £ 24'260;

208 (ex 208 sub a), are 1.75, R.D. £ 210 e £ R.A. 175.

È attiva una servitù di passaggio sia pedonale che carrabile a vantaggio dei terreni stessi, da esercitarsi attraverso i tratti di terreno distinti in Catasto al Foglio 21, coi mappali 13, 20, 34, 62, 47/a, 40/a, 47/e ed 96/a.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Si allegano agli atti:

- Certificati storici ventennali catastali (Allegato 2.1,2.2);
- estratto di mappa N.C.T. (Allegato 2.3).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dall'analisi degli allegati di cui sopra, è scaturito quanto segue:

- Attualmente, così come nei certificati storici ventennali, i due immobili sono identificati come segue:

Immobile sito in Comune di Villa San Pietro (CA), censito al N.C.T. al **Foglio 21 mapp.208**, canneto, Classe U, di are 01.75, R.D. € 0,11 (€ 210) e R.A. 0,09 (€ 175), Partita 1721; proprietà di [redacted], nato a [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] in regime di comunione dei beni, in seguito ad atto di compravendita del 13.02.1988 Rep.n.7058 Rogante: Giovanni Marielli (vd. Allegato 2.1).

Immobile sito in Comune di Villa San Pietro (CA), censito al N.C.T. al **Foglio 21 mapp.227**, mandorleto, Classe U, di are 60.65, R.D. € 29,76 (€ 57'618) e R.A. 12.53 (€ 24'260). Partita 1400; proprietà di [redacted] e [redacted] in regime di comunione dei beni, in seguito ad atto di compravendita del 13.02.1988 Rep.n.7058 Rogante: Giovanni Marielli (vd. Allegato 2.2).

Si evidenzia che, in entrambe le visure catastali, è stato riportato erroneamente il cognome di uno dei due intestati [redacted] in luogo di [redacted]

Dalla sovrapposizione della foto aerea con l'estratto di mappa al N.C.T. (vd. Foto 1) si evince che le dimensioni e la forma dei lotti sono conformi alla mappa catastale. Ciò ci assicura della consistenza del lotto complessivo e rende superfluo il rilievo topografico.

❖ Quesito n.2 - Descrizione degli immobili pignorati.

Gli immobili pignorati sono costituiti da due terreni a destinazione agricola (vd. Allegato 3.1÷3.3) che si trovano, in linea d'aria, a circa 1,000 Km dall'abitato di Villa San Pietro in località "Su Parargiu". Ai suddetti vi si arriva percorrendo la strada statale 195, direzione Cagliari-Pula. Al semaforo di Villa San Pietro si gira a destra e si percorre Viale Cagliari sino a quando diventa Via Roma; si gira a destra in Via Cavour e la si percorre tutta sino ad uscire dal paese; alla rotonda si gira a sinistra, quindi si lascia la strada asfaltata per la prima strada bianca a sinistra; da questo punto, ai due terreni si accede attraverso una viabilità locale sterrata che si sviluppa per circa 1,200 Km, il cui ultimo tratto è caratterizzato da una stradina sterrata senza uscita a servizio di altri lotti di terreno (vd. Foto 2).

I due terreni, allo stato attuale, formano un unico lotto indiviso, a forma di L con dimensioni variabili in larghezza, da un minimo di circa 43,00 m ad un massimo di

circa 51,00 m ed in lunghezza da un minimo di circa 45,00 m ad un massimo di circa 107,00 m (vd. Elaborato grafico 1).

Il mapp.227, di maggiori dimensioni, è posizionato ad angolo rispetto al percorso della strada di accesso, con i lati Sud-Ovest e Sud-Est adiacenti a questa, mentre quello più piccolo, il mapp. 208, è interno ed è totalmente occupato da un canale, il Riu San Pietro, diramazione del Riu Mannu. In adiacenza a questi sono presenti terreni coltivati ed alcuni terreni che ospitano costruzioni di carattere agricolo (vd. Foto 1).

Il lotto complessivo è, allo stato attuale, disponibile; recintato lungo tutti i lati con una rete metallica di circa 1,20+1,50 m di altezza, tranne lungo il lato Nord-Est di confine delimitato dal canale di cui sopra (vd. Foto 2, 3, 5 e 6); è pianeggiante e non è coltivato, fatta eccezione per un olivo (vd. Foto 9) e n.13 aranci (vd. Foto 7); per il resto, vi sono lungo il lato Nord-Ovest, affianco alla recinzione, piante di fichi d'india (vd. Foto 4), lungo il lato Nord-Est, in corrispondenza del canale, un canneto (vd. Foto 6 e 11) ed erbe spontanee (vd. Foto 8 e 10). La sottoscritta ha potuto verificare, in occasione di un secondo sopralluogo, eseguito in data 24.08.2012, che il terreno, nonostante l'estate molto calda e nonostante l'assenza di impianto di irrigazione, non è risultato essere secco; infatti, con ogni probabilità, grazie all'immediata vicinanza del canale e, quindi, alla presenza di acqua, gli alberi si mantengono verdi (vd. e confronta Foto 3 e 15).

Al lotto si accede mediante un unico accesso carrabile, ubicato sul lato Sud-Ovest alla fine della stradina sterrata senza uscita (vd. Foto 3), attualmente non agevolmente praticabile, data la presenza di alta vegetazione spontanea.

La zona e, quindi, anche il lotto, se pur non direttamente, sono serviti dalla linea elettrica su pali, presente lungo la strada di accesso (vd. Foto 10).

In prossimità dell'angolo posto tra il lato Nord-Est e quello Sud-Est, è presente uno scavo a cielo aperto, seminascosto da vegetazione spontanea, che, secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED] avrebbe una profondità di circa 4,50 m e sarebbe stato eseguito, in passato, per la realizzazione di un pozzo. L'opera non è stata, però, completata (vd. Foto 11 ed Elaborato grafico 1). Poiché lo scavo, allo stato attuale, non è recintato, risulta essere pericoloso e, pertanto, si dovrà provvedere al suo reinterro.

All'interno del lotto non sono presenti opere edili. Il lotto non è curato ed in esso sono presenti macerie e materiali ferrosi di varia natura, tra cui la carcassa di una macchina ed un serbatoio in stato di abbandono, che dovranno essere rimossi e smaltiti presso una discarica autorizzata (vd. Foto 13 e 14 ed Elaborato grafico 1).

❖ **Quesito n.3 - Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali.**

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

"Terreno in Comune di Villa San Pietro (Cagliari), al N.C.T. Foglio 21, mapp.227.

Terreno in Comune di Villa San Pietro (Cagliari), N.C.T. Foglio 21, mapp.208."

Katia Buscemi

di proprietà di [redacted], nato a [redacted], codice fiscale [redacted]
residente in [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted]
[redacted] residente in [redacted] in regime di comunione dei beni.

I dati del pignoramento corrispondono all'attuale descrizione dei beni, anche se si sottolinea il fatto che gli stessi dati non sono completi. In particolar modo, non è stata riportata la loro consistenza, pari ad are 60.65 per il mapp. 227 e ad are 1.75 per il mapp. 208.

Per quanto riguarda le proprietà, si sottolinea il fatto che nelle visure catastali, è stato riportato erroneamente il cognome di uno dei due intestati [redacted] in luogo di [redacted]

❖ **Quesito n.4 - Aggiornamento del catasto.**

Sia l'immobile distinto al N.C.T. del Comune di Villa San Pietro (CA) al Foglio 21, mapp. 208, sia l'immobile distinto al N.C.T. del Comune di Villa San Pietro (CA) al Foglio 21, mapp. 227 risultano accatastrati in seguito a frazionamento del 12.11.1987 n.2514.1/1987. La situazione, allora dichiarata, ha perfetta corrispondenza con lo stato attuale.

Allo stesso tempo, la situazione degli intestati non è corretta, in quanto è stato erroneamente registrato il cognome [redacted] in luogo di [redacted]

Si dovrà, pertanto, provvedere ad aggiornare quest'ultimo dato.

❖ **Quesito n.5 - Destinazione del P.U.C.**

Secondo le previsioni del Piano Urbanistico del Comune di Villa San Pietro vigente adottato con Deliberazione del Commissario ad Acta n.9 del 20.04.1999 e definitivamente approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n.5 del 28.02.2000 e secondo le previsioni della Variante stralcio al Piano Urbanistico Comunale vigente in adeguamento al P.P.R. approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 06.06.2012 in attesa della verifica di coerenza di cui alla L.R. aprile 2002, n.7 art.31:

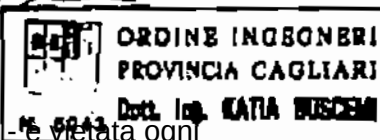
- il terreno distinto al N.C.T. al Fg. 21 mapp.227, ricade all'interno della Zona Urbanistica "E1- Caratterizzata da una produzione tipica e specializzata" ed in piccola parte all'interno della viabilità;
- il terreno distinto al N.C.T. al Fg. 21 mapp.208, ricade all'interno della Zona Urbanistica "E1- Caratterizzata da una produzione tipica e specializzata".

Secondo le previsioni dello studio di Compatibilità -Idraulica, geologica e geotecnica, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 06.06.2012:

- il terreno distinto al N.C.T. al Fg. 21 mapp. 227, è compreso in parte all'interno delle "Aree di pericolosità idraulica media H2, in parte all'interno delle "Aree di pericolosità idraulica molto elevata H4";
- il terreno distinto al N.C.T. al Fg. 21 mapp. 208, è compreso all'interno delle "Aree di pericolosità idraulica molto elevata H4".

Inoltre sono entrambi compresi all'interno del secondo ambito di paesaggio costiero "Nora" come individuato e disciplinato dal Piano Paesaggistico Regionale adottato





con Deliberazione della Giunta Regionale n.22/3 del 24.05.2006 e definitivamente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.36/7 del 05.09.2006.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati, non ancora adeguate al P.P.R., le ridotte dimensioni del fondo (inferiori a 1 ettaro) non consentono alcun tipo di edificazione (art. 26 commi 3 e 4); tra le destinazioni d'uso previste all'art. 26 comma 7, l'unica destinazione plausibile, a detta della sottoscritta, è la d1, produttiva "Agricole".

Secondo le Norme di Attuazione del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) relative alle aree a rischio individuate dallo Studio di Compatibilità Idraulica Comunale, ferma restando la non possibilità di edificazione, per quanto sopra detto:

- nell'intero mappale 208 ed in parte nel mappale 227 (vd. Elaborato grafico 2), per circa 1'900,00 mq (circa 1/3 della superficie catastale del mappale), in corrispondenza del confine tra i due mappali in oggetto, sono consentiti, esclusivamente, gli interventi previsti per le aree di pericolosità idraulica molto elevata H4, elencati all'art. 27;

- nella restante parte del mappale 227 sono consentiti, esclusivamente, gli interventi previsti per le aree di pericolosità idraulica media H2, elencati all'art. 29.

❖ **Quesito n.6 – Conformità alle normative urbanistiche.**

Non ricorre il caso.

❖ **Quesito n.7 – Possibilità di vendita in lotti.**

Non è consigliabile, ai fini della vendita, né ipotizzare di suddividere i beni oggetto dell'esecuzione in lotti, viste le loro ridotte dimensioni, né ipotizzare di vendere i suddetti beni separatamente. Infatti, quello più piccolo (map. 208 di are 1.75), oltre ad essere raggiungibile solo attraverso il terreno di maggiori dimensioni (map. 227 di are 60.65), non avrebbe alcun valore commerciale, poiché risulta occupato interamente da un canale.

❖ **Quesito n.8 – Pignoramento pro quota e divisibilità.**

Gli immobili in oggetto sono pignorati ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà di [redacted] e per la quota di 1/2 di proprietà di [redacted]. Non vi è, quindi, la necessità di una divisione pro quota.

❖ **Quesito n.9 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene.**

Dai dati in possesso, entrambi i terreni in argomento risultano liberi da affitti e canoni.

❖ **Quesito n.10 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Non ricorre il caso.

Katia Buscemi

❖ **Quesito n.11 - Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.**

Sull'immobile non grava alcun vincolo di natura artistica o storica, né vincoli o servitù di natura privata e altri diritti reali.

❖ **Quesito n.12 - Esistenza di eventuali diritti demaniali.**

Sull'immobile non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

❖ **Quesito n.13 - Stima al valore commerciale del bene.**

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto si utilizzerà il metodo comparativo, secondo il quale l'immobile viene confrontato, nelle sue caratteristiche peculiari, con un bene di caratteristiche ordinarie avente un valore medio di mercato riscontrato nella zona omogenea di riferimento. L'analisi del mercato immobiliare ci porta ad esaminare i valori di compravendita di terreni agricoli nella zona di riferimento che può essere identificata nella fascia di territorio dei Comuni di Villa San Pietro e Pula, compresa tra la S.S. 195 e le colline ed in particolar modo nella zona sud-ovest del comune di Villa San Pietro.

Il valore di mercato di terreni agricoli tipologicamente simili al bene in esame nella zona suddetta, secondo le valutazioni delle agenzie immobiliari presenti nel territorio, sono compresi tra i 7,50 €/mq e i 10,00 €/mq, dove i valori massimi si raggiungono per terreni piantumati e dotati di impianto di irrigazione.

Nelle condizioni di manutenzione in cui si trova il fondo, considerate le caratteristiche di accessibilità, la sua forma, la giacitura pianeggiante, assume un valore di mercato unitario pari a 7,50 €/mq. Il suo valore complessivo è pertanto pari a:

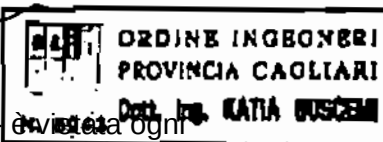
$$6'240,00 \text{ mq} \times 7,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 46'800,00.$$

Tale valore dovrà essere decurtato dei costi relativi allo smaltimento dei rifiuti che insistono, a tutt'oggi, nel terreno ed al riempimento dello scavo:

- Tra i rifiuti, come già detto precedentemente, oltre a materiali ferrosi di varia natura, si ricorda la presenza della carcassa di un'automobile, sprovvista di numero di targa e di telaio, che, secondo le dichiarazioni della Sig.ra [REDACTED] sarebbe stata depositata da ignoti, in un periodo in cui il terreno non era ancora completamente recintato.

La sottoscritta, al fine di verificare il da farsi in questi casi, ha provveduto a contattare telefonicamente i Vigili Urbani del Comune di Villa San Pietro, i quali hanno affermato che occorre presentare, presso i Carabinieri, una denuncia di rinvenimento del veicolo, precisando l'assenza di targa e di numero di telaio. Sarà incombenza dei Carabinieri fare le opportune verifiche e nel caso in cui gli stessi non dispongano diversamente, sarà onere del proprietario del terreno provvedere alla rimozione della carcassa, ai sensi dell'art.5 c.1 del DLgs 209/2003.

Katia Buscemi



Il costo preventivato per la rimozione di tutti i rifiuti, che insistono sui due terreni in oggetto, è di € 250,00 (vd. Allegato 4).

- Il rinterro dello scavo presente nel terreno ha un volume stimato di 40,50 mc (= 3,00 m x 3,00 m x 4,50 m) pertanto, supponendo di eseguire:
Rinterro con materiale di risulta proveniente dagli scavi precedentemente eseguiti nell'ambito del cantiere, eseguito con l'ausilio di mezzi meccanici di piccole dimensioni, escluso l'avvicinamento dei materiali ma compresa la compattazione a strati dei materiali impiegati fino al raggiungimento delle quote del terreno preesistente ed il costipamento prescritto [D.0012.0003.0003 identificativo della voce presa dal Preziario Regionale dei lavori pubblici della Regione Sardegna aggiornato al 01.02.2009].
al costo di 4,73 €/mc,

il rinterro avrà un costo di € 191,56, come si può ricavare dal calcolo di seguito riportato:

$$40,50 \text{ mc} \times 4,73 \text{ €/mc} = € 191,56.$$

Pertanto, i costi relativi allo smaltimento dei rifiuti ed al riempimento dello scavo sono complessivamente stimati in € 441,56.

5. Dati per la vendita.

LOTTO UNICO

Piena proprietà

In Provincia di Cagliari - Comune di Villa San Pietro - Località Su Parargiu.

Lotto a destinazione agricola della superficie catastale di 6'240 mq, pianeggiante con n.13 aranci; il tutto è censito al N.C.T. al Fg. 21 mapp. 227, mandorleto, ha. 0.60.65, R.D. € 29,76 e R.A. € 12.53 ed al mapp. 208, canneto, ha. 0.01.75, R.D. € 0,11 e R.A. € 0,09.

6. Conclusioni.

La sottoscritta C.T.U. Ing. Katia Buscemi ha determinato quanto segue.

- I due beni oggetto dell'esecuzione sono identificati come:

Immobile sito in Comune di Villa San Pietro (CA), censito al N.C.T. al Foglio 21 mapp.208, canneto, Classe U, di are 01.75, R.D. € 0,11 (€ 210) e R.A. 0,09 (€ 175), Partita 1721.

Immobile sito in Comune di Villa San Pietro (CA), censito al N.C.T. al Foglio 21 mapp.227, mandorleto, Classe U, di are 60.65, R.D. € 29,76 (€ 57'618) e R.A. 12,53 (€ 24'260), Partita 1499.

- I suddetti beni sono entrambi di proprietà, in regime di comunione dei beni, di [redacted] nato a [redacted] C.F.

[REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]

- I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.
- L'estratto di mappa è conforme allo stato attuale.
- Nelle visure catastali di entrambi gli immobili, è stato riportato erroneamente il cognome di uno dei due intestati, e precisamente [REDACTED] in luogo [REDACTED] Tale dato andrà aggiornato.
- Non è consigliabile, ai fini della vendita, né ipotizzare di suddividere i beni oggetto dell'esecuzione in lotti, viste le loro ridotte dimensioni, né ipotizzare di vendere i suddetti beni separatamente.
- Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica o storica.
- Gli immobili, venduti come lotto unico, hanno un valore di mercato di € 46'800,00 (euro quarantaseimilaottocento/00).

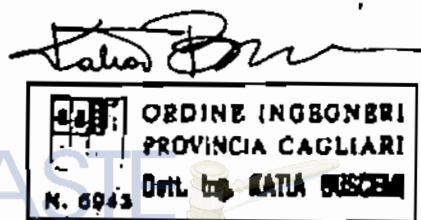
Tale valore dovrà essere decurtato dei costi relativi sia allo smaltimento dei rifiuti, di varia natura, che insistono nel terreno, sia al riempimento dello scavo, per un totale di € 441,56.

Si è determinato che l'immobile, al mese di agosto 2012, era nella piena disponibilità dei proprietari [REDACTED] risultava libero.

Avendo la sottoscritta assolto il mandato, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta da 13 facciate, oltre a 15 fogli di appendici e a 48 fogli di allegati, sottoponendo all'approvazione dell'Il.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, lì 26.09.2012

Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Katia Buscemi)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

APPENDICE A

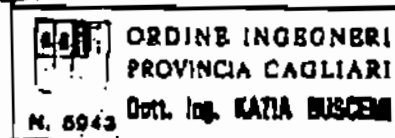
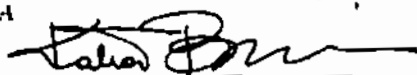
Verbale di sopralluogo

- Processo verbale di sopralluogo del giorno 03.05.2012 e documenti allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare N.R.G.E.I. 503/09 – Appendice A

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VERBALE DI SOPRALUOGO DEL 03.05.2012

Il giorno 03.05.2012 alle ore 09:30 io sottoscritta, Katia Buscemi, professionista iscritta all'albo degli Ingegneri della Prov. di Cagliari, nominata Consulente Tecnico d'ufficio dal G.I. Dott. Stefano Graco, per l'esecuzione immobiliare di cui

al N.R.G.E.I. 503/09, mi sono recata insieme alla mia collaboratrice l'Ing. Caterina Panetta,

presso i terreni di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

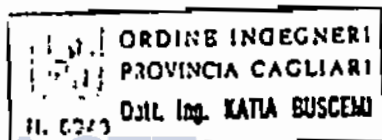
[REDACTED] e [REDACTED] siti in Villa San Pietro (Ca) località "Su Paraggiu" distinti al N.C.T. al F. 21, mapp. 227 (ex 96) e mapp. 208 (ex 70) come precedentemente comunicato a mezzo correo^o mandata A/R alle parti.

Alla presenza della Sig.ra [REDACTED] ho effettuato l'accesso ai terreni (adiacenti) verificandone la disponibilità e la consistenza, oltre ad aver individuato le eruzioni arboree presenti ed aver effettuato il rilievo fotografico.

L'accesso è terminato alle ore 10:15.

Il Consulente Tecnico d'ufficio.

Katia Buscemi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it