



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Procedimento di Esecuzione Immobiliare:



N°534-12



Incarico del 3 ottobre 2023

Rinvio al 7 novembre 2024

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ANDREA BIANCHI



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

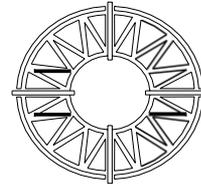
Relativa al Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°534-2012

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Silvia Cocco

Debitore:

Creditore Pignorante:

Incarico del 3 ottobre 2023
Rinvio al 7 novembre 2024



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ANDREA BIANCHI

via Alziator 15, 09126 CAGLIARI

Tel. +39-335/81.02.401

E-MAIL andrea.bianchi.ca@gmail.com

PEC andreaingiuseppe.bianchi@ingpec.eu





Firmato Da: BIANCHI ANDREA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6af76799c004d081d1bfa361201a8d7b



Sintesi delle attività peritali

-premessa: Il procedimento di esecuzione immobiliare n°R.E. 534-12, riunito al successivo n° R.E. 97-19: creditore procedente _____, debitori Sig. _____, comprende 13 immobili di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 27 maggio 2016. **Oggetto della presente sono solo i seguenti: N.C.T. Foglio 10 Particelle 68, 79, 96, 185, 186, 187, 188, 189, 190 come da decreto di nomina del 9 gennaio 2023.**

-punto n°1 dell'incarico: L'informativa per il debitore è stata consegnata a mano dallo scrivente personalmente al Sig. _____ nel corso del sopralluogo del 7 settembre 2024 presso l'immobile oggetto di valutazione.

-punto n°2: **a)** La documentazione in atti pertinente al quesito in esame è completa; **b)** L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli è riportato al paragrafo 2.2; da quanto alla relazione Notarile, sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio. **c)** La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente consente l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento; la stessa è stata integrata nel corso delle attività peritali. È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato. **d)** La provenienza ultravventennale è definita dalla relazione notarile aggiornata come sinteticamente riportato in relazione. **e)** In atti non è disponibile il certificato di stato civile degli esecutati. Lo stesso è stato reperito ed allegato alla relazione CTU relativa al procedimento 97-19. I Sigg.ri _____ e _____ sono coniugati. Il matrimonio è stato contratto nel Comune di _____, nessuna annotazione è apposta al certificato di matrimonio.

-punto n°3: Gli immobili oggetto di perizia si trovano in agro di Barrali, ad ovest della strada provinciale 11 che collega l'abitato al vicino paese di Donori come descritto in relazione. È stato effettuato preliminarmente un accorpamento degli immobili pignorati seguendo l'attuale divisione catastale unendo i terreni confinanti tra loro. Il **Lotto 1 (N.C.T. Foglio 10 Particella 96)** è costituito da un'unica particella catastale di 17.965 mq, si trova nei pressi della SP 11, a circa 170 m, sulla destra in direzione Donori, senza accesso diretto da strade pubbliche. Il lotto costituisce una parte di un fondo agricolo comprendente la confinante particella non oggetto dell'atto di pignoramento. Il terreno oggetto di valutazione è solo parzialmente recintato, con le recinzioni che comunque non corrispondono all'esatto confine catastale. Il fondo è irregolare, in forte declivio, con poche essenze arboree e presenza diffusa di rocce affioranti. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto, destinato a pascolo. Il **Lotto 2 (N.C.T. Foglio 10 Particella 79)** è costituito da un'unica particella catastale di 19.035 mq senza accesso diretto da strade pubbliche. Costituisce una parte di un fondo agricolo comprendente la confinante particella non oggetto dell'atto di pignoramento. Il terreno è solo parzialmente recintato, con le recinzioni che comunque non corrispondono all'esatto confine catastale. Il fondo è irregolare, in declivio, con poche essenze arboree e presenza diffusa di rocce affioranti. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto, destinato a pascolo. Il **Lotto 3 (N.C.T. Foglio 10 Particella 68)** è costituito da un'unica particella catastale di 26.165 mq senza accesso diretto da strade pubbliche. Il terreno è solo parzialmente recintato, con le recinzioni che non corrispondono all'esatto confine catastale. Il fondo è irregolare, in doppio declivio, con poche essenze arboree e presenza diffusa di rocce affioranti. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto, destinato a pascolo. Il **Lotto 4 (N.C.T. Foglio 10 Particella 185, 188)** è costituito da due particelle contigue di 1.396 mq con accesso difficoltoso da strade pubbliche. Il terreno è solo parzialmente recintato, con le recinzioni che non corrispondono all'esatto confine catastale. Il fondo è irregolare, in leggero declivio, con poche essenze arboree e presenza diffusa di rocce affioranti. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto, destinato a pascolo. Il **Lotto 5 (N.C.T. Foglio 10 Particella 187, 190)** è costituito da due particelle contigue di 7.374 mq con accesso difficoltoso da strade pubbliche. Il terreno è solo parzialmente recintato, con le recinzioni che non corrispondono all'esatto confine catastale. Il fondo è irregolare, in leggero declivio, con poche essenze arboree e presenza di rocce affioranti. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto, destinato a pascolo. Il **Lotto 6 (N.C.T. Foglio 10 Particella 186, 189)** costituisce un tratto di circa 90 metri della Strada Provinciale 11 Barrali-Donori a circa 800 m dalla periferia dell'abitato. Il lotto è composto da terreni oggetto di procedura di esproprio, non ancora regolarizzato, non più nella disponibilità dei debitori.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12

-**punto n°4:** I riferimenti contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali dei beni e consentono la loro univoca identificazione.

-**punto n°5:** Oggetto di verifica sono lotti di terreno, nessun fabbricato è presente.

-**punto n°6:** Gli immobili ricadono, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Barrali in zona E, 'Agricola', sottozone: E51 ed E52, ed in parte in zona H 'Di Rispetto'. Nessun fabbricato è presente.

-**punto n°7:** Data la conformazione dei beni pignorati, costituiti di fatto da terreni solo parzialmente contigui, separati da altre proprietà, si ritiene necessaria una suddivisione in lotti di vendita come descritti nel capitolo 3.0, cui si rimanda per maggiori dettagli in merito. Non si ritiene conveniente un ulteriore divisione considerata la possibilità di accesso e l'attuale divisione catastale.

-**punto n°8:** Tutti gli immobili oggetto di valutazione sono pignorati per l'intero e sono di proprietà del Sig. Cosimo Spada e più in quote di suddivisione dettagliate nella relazione notarile depositata in atti.

-**punto n°9:** Gli immobili oggetto di pignoramento sono utilizzati dal Sig. _____ nell'ambito delle proprie attività agricole.

-**punto n°10:** Non sussistono le condizioni indicate dal quesito.

-**punto n°11:** Dalle verifiche effettuate nessuno dei vincoli indicati dal quesito è gravante sugli immobili.

-**punto n°12:** Il Comune di Barrali non è presente nell'inventario generale delle terre civiche libere elaborato dall'Assessorato Regionale dell'Agricoltura; nessuna indicazione è contenuta nel certificato di destinazione urbanistica, la relazione notarile aggiornata certifica l'assenza di vincoli. Per quanto di conoscenza dello scrivente si ritiene gli immobili liberi dai vincoli citati dal quesito, a meno del lotto n°6, che costituisce un tratto di circa 90 m della Strada Provinciale 11 Barrali-Donori a circa 800 m dalla periferia dell'abitato

-**punto n°13:** È stato analizzato il mercato immobiliare in zona Barrali negli ultimi 24 mesi, al fine di ricercare reali compravendite di immobili simili a quelli oggetto di valutazione, senza ottenere alcun riferimento significativo. In assenza di dati sufficienti, la valutazione è stata eseguita considerando i prezzi di riferimento indicati nel listino 2023, dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Barrali, edizioni Exeo, considerando le superfici catastali indicate nelle visure ed il tipo di coltura effettivamente impiantata. I valori base sono stati quindi modificati per adeguare la stima alle caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche del lotto. Al fine della risposta al quesito, si precisa che tutti gli immobili oggetto di valutazione sono terreni, nessun fabbricato è edificato sui lotti. Non sono presenti spese di natura condominiale o vincoli tali da variare significativamente il valore dei beni. Rimandando al capitolo 13 ed all'allegato contenente il dettaglio delle tabelle di stima, la valutazione dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento è pari a **14.200,00** € dettagliati come da seguente relazione.

-**punto n°14:** Da quanto avuto modo di verificare nel corso delle operazioni peritali e come confermato dal Sig. _____, gli immobili oggetto di verifica non sono soggetti a vincoli condominiali o fondiari.

-**punto n°16:** Come da indicazioni del quesito, la check list richiesta è stata inserita quale prima pagina subito dopo la copertina.

0.0 PREMESSA

Durante l'udienza del 25 aprile 2020 il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Bianchi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.587 è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Flaminia Ielo di redigere, relativamente alla causa iscritta al numero 97 del Ruolo Generale delle esecuzioni civili per l'anno 2019, una Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo ai quesiti meglio evidenziati nel seguito.

Dei 13 immobili oggetto dell'atto di pignoramento, l'incarico, come da decreto di nomina, è stato limitato agli immobili indicati dall'ill.mo sig. Giudice.

In data 18 gennaio 2022 lo scrivente ha depositato la relazione CTU relativa all'incarico assegnato.

La suddetta procedura è stata quindi accorpata alla presente n° R.E.534-12, relativamente alla quale è stato conferito in data il 3 ottobre 2023 dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Cocco l'incarico oggetto della presente relazione.

Dato che non risultano periziati i terreni esclusi dal precedente incarico, l'ill.mo sig. Giudice, ha incaricato lo scrivente di redigere una Consulenza Tecnica d'Ufficio limitatamente ai beni indicati nel seguito, rispondendo ai quesiti d'incarico.

0.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Prima di concordare una data per il sopralluogo è stata eseguita un'analisi della documentazione disponibile agli atti e le verifiche presso il



l'Agenzia del Territorio, dove sono state acquisite le visure e gli estratti di mappa disponibili per gli immobili in esame (allegato 2).

È stata presentata, con PEC del 21 giugno 2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Barrali, la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica terreni.

Contattato il sig. _____, è stato concordato l'accesso presso gli immobili in Barrali il giorno 7 settembre 2024 ore 10.30.

In tale data lo scrivente si è presentato presso il fondo agricolo oggetto di valutazione e, **con piena collaborazione da parte del** _____, ha proceduto ad un'ispezione generale dei luoghi in esame e ad un rilievo fotografico degli stessi (allegato 6).

Nel corso dell'incontro è stata consegnata a mano al Sig. _____ l'informativa per il debitore come da incarico ricevuto (allegato 1).

In data 23 settembre 2024 è stato consegnato il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di valutazione (allegato 5).

0.2 Documenti in atti

La documentazione agli atti di interesse delle attività peritali più recente depositata in atti è quella relativa al procedimento n° R.E. 97-2019 accorpato al 534-12, che contiene per quanto di interesse e pertinente i quesiti posti, i seguenti documenti:

Deposito del 18 marzo 2019

- -Atto di pignoramento del 7-1-2019
- -Attestazione di conformità

Deposito del 14 maggio 2019

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12

- Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 10-05-2019 Notaio Cappelli

Deposito del 2 ottobre 2023

- Certificazione notarile del 26-09-2023 Notaio Tiecco
- Estratto di mappa

0.3 Elenco immobili oggetto di verifica

Dall'esame dei documenti di causa, come da fascicolo telematico, il procedimento di esecuzione immobiliare n°534-12, limitatamente all'incarico di cui alla nomina del 9 gennaio 2023, comprende gli immobili di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 27 maggio 2016, di cui oggetto della presente come da decreto di nomina i seguenti sintetizzati in tabella:

ELENCO IMMOBILI								superficie				reddito €	
Comune	Catasto	Sez.	FG.	Part.	Sub.	qualità	classe	ha	are	ca	mq	domenicale	agrario
BARRALI	TERRENI	-	10	96	-	SEMINATIVO	4	1	79	65	17.965,00	13,92	7,42
BARRALI	TERRENI	-	10	79	-	SEMINATIVO	4	1	66	75	16.675,00	12,92	6,89
						PASCOLO	U	0	23	60	2.360,00	1,83	1,71
						TOT		1	89	135	19.035,00		
BARRALI	TERRENI	-	10	185	-	PASCOLO CESP.	U	0	6	38	638,00	0,23	0,16
BARRALI	TERRENI	-	10	186	-	PASCOLO CESP.	U	0	6	98	698,00	0,25	0,18
BARRALI	TERRENI	-	10	187	-	SEMINATIVO	4	0	62	79	6.279,00	4,96	2,59
BARRALI	TERRENI	-	10	188	-	PASCOLO CESP.	U	0	7	58	758,00	0,27	0,2
BARRALI	TERRENI	-	10	189	-	SEMINATIVO	4	0	2	92	292,00	0,23	0,12
						PASCOLO CESP.	U	0	5	0	500,00	0,18	0,13
						TOT		0	7	92	792,00		
BARRALI	TERRENI	-	10	190	-	SEMINATIVO	4	0	10	95	1.095,00	0,85	0,45
BARRALI	TERRENI	-	10	68	-	SEMINATIVO	4	2	36	11	23.611,00	18,29	9,76
						PASCOLO	U	0	6	41	641,00	0,5	0,46
						PASCOLO ARB.	U	0	19	13	1.913,00	0,69	0,49
						TOT		2	61	65	26.165,00		
								73.425,00					

Premesso quanto in precedenza ed in seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

**1.0 IN MERITO AL PUNTO N° 1**

Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il, predisposta da quest'Ufficio;

L'informativa per il debitore è stata consegnata a mano dallo scrivente personalmente al _____, nel corso del sopralluogo del 7 settembre 2024, presso gli immobili oggetto di valutazione.

Si riporta nell'allegato 1 la ricevuta di consegna e nell'allegato 3 la copia del verbale di sopralluogo con indicazione dell'avvenuta consegna controfirmato dal sig. _____



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12



2.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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 ultaventennale (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 acquisca 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.;

2.1. Punto a): Verifica completezza documentazione

Dall'esame della documentazione disponibile nel fascicolo del procedimento, in particolare dall'atto di pignoramento in data 27 maggio 2016, si rileva che i beni immobili oggetto di perizia, come indicato nell'incarico sono i seguenti:

- COMUNE DI BARRALI

- 1) Terreno Foglio 10 mappale 96 di metri quadri 17.965;
- 2) Terreno Foglio 10 mappale 79 di metri quadri 19.035;
- 3) Terreno Foglio 10 mappale 185 di metri quadri 638;

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12

- 4) Terreno Foglio 10 mappale 186 di metri quadri 698;
- 5) Terreno Foglio 10 mappale 187 di metri quadri 6.279;
- 6) Terreno Foglio 10 mappale 188 di metri quadri 758;
- 7) Terreno Foglio 10 mappale 189 di metri quadri 792;
- 8) Terreno Foglio 10 mappale 190 di metri quadri 1.095;
- 9) Terreno Foglio 10 mappale 68 di metri quadri 26.165;

La documentazione pertinente al quesito in esame allegata agli atti di causa è completa, composta dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott. Sergio Cappelli, aggiornato a settembre 2023 con relazione Notaio Dott. Niccolò Tiecco.

2.2. Punto b): Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Premesso che gli immobili oggetto di procedimento sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita precedente il ventennio come descritto nel successivo paragrafo 2.4, da quanto indicato nel Certificato Notarile depositato in atti, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (**6 maggio 2019**), in ordine cronologico, quanto di seguito si elenca:

2.2.1 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione del 6 maggio 2019 NN.12708 / 9524

a Favore: _____

Contro: _____ e più

Descrizione: atto di pignoramento rep. 657/2019, notificato il 13 marzo 2019 dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari gravante sul 100% degli immobili oggetto dell'incarico.

2.2.2 IPOTECA VOLONTARIA (IN RINNOVAZIONE)

Iscrizione del 29 giugno 2020 NN. 14546 / 2168

a Favore: _____

Contro: _____ e più (v. relazione notarile per dettagli)

Descrizione: Atto di riferimento: Ipoteca volontaria, rogito notaio Bartoli rep. 81734 del 18/07/2000 Iscrizione del 24 luglio 2000 NN. 22322 / 3881, capitale di lire 110.000.000 somma complessiva lire 220.000.000 gravante, per Spada Antonio: quota del 100% degli immobili in Barrali: Foglio 10 Partt.96, 79; quota del 50% degli immobili in Barrali: Foglio 10 Partt.185, 186, 187, 188, 189, 190, 68. Per _____ -: quota del 50% degli immobili in Barrali: Foglio 10 Partt.185, 186, 187, 188, 189, 190, 68.

Premesso quanto in precedenza, come da certificato notarile aggiornato prodotto, si può affermare che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

2.3. Punto c): Acquisizione mappe e identificazione dei beni

La documentazione in atti prodotta dal creditore precedente comprende le mappe catastali, le indicazioni contenute nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile, consentono l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

È stata acquisita la documentazione catastale aggiornata, nell'allegato 2 si riporta copia della documentazione catastale completa delle visure storiche dei singoli immobili, degli estratti di mappa e delle planimetrie catastali.

È stato richiesto come da incarico [il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Barrali che si riporta nell'allegato 5.](#)

2.4. Punto d): Atto di provenienza ultraventennale

Dall'esame del Certificato Notarile si evidenzia che gli immobili in esame sono pervenuti all'esecutato Sig. _____ in forza degli atti di compravendita nel seguito indicati:

2.4.1 COMPRAVENDITA

Trascrizione del 2 giugno 1981 Cas. 11737 Art. 9778

a Favore: _____ (quota ½ cad.) Contro: _____

Descrizione: Atto di compravendita a rogito Notaio Ugo Pasolini del 26 maggio 1981 n. 43822/31798 degli immobili in Barrali (dal cui frazionamento hanno avuto origine le particelle oggetto di valutazione).

2.4.2 SUCCESSIONE

Trascrizione del 11 luglio 2011 Cas. 21454 Art. 14934

a Favore: _____, _____ e più (v. relazione notarile per dettagli)

Contro: _____

Ufficio del Registro di Cagliari del 05/05/2011 nr. 824/9990 successione apertasi in data 21/10/2009.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12

2.4.3 SUCCESSIONE**Trascrizione del 12 agosto 2011 Cas. 25375 Art. 17871**a Favore: _____ e più (v. relazione notarile per
dettagli)

Contro: _____

Ufficio del Registro di Cagliari del 12/05/2011 nr. 871/9990 successione
apertasi in data 21/10/2009.**2.4.4 SUCCESSIONE****Trascrizione del 4 marzo 2016 Cas. 5498 Art. 4153**

a Favore: _____ e più (v. relazione notarile per dettagli)

Contro: _____

Ufficio del Registro di Cagliari del 25/02/2014 nr. 43314/14557 successione
apertasi in data 21/10/2009.**2.4.5 SUCCESSIONE****Trascrizione del 26 settembre 2017 Cas. 26946 Art. 19967**

a Favore: _____ e più (v. relazione notarile per dettagli)

Contro: _____

Ufficio del Registro di Cagliari del 08/06/2017 nr. 1149/9990 successione
apertasi in data 11/06/2016.



2.4.6 ACCETTAZIONE (CON BENEFICIO DI INVENTARIO)

Trascrizione del 21 marzo 2023 Cas. 9518 Art. 6968

a Favore: _____

Contro: _____

Atto Notaio Puxeddu Michele, nr. 21176/8460 del 9/03/23 successione apertasi in data 11/06/2016.



2.5. Punto e): Certificato stato civile

Il certificato di stato civile degli esecutati è stato reperito ed allegato alla relazione CTU relativa al procedimento 97-19.

Da quanto indicato nei certificati che si riportano in allegato alla presente (allegato 4), i Sigg.ri _____ e _____ sono coniugati. Il matrimonio è stato contratto nel Comune di _____, nessuna annotazione è apposta al certificato di matrimonio.

Alla data dell'acquisto gli esecutati erano coniugati in regime di comunione dei beni, l'atto di pignoramento immobiliare risulta notificato ad entrambi.



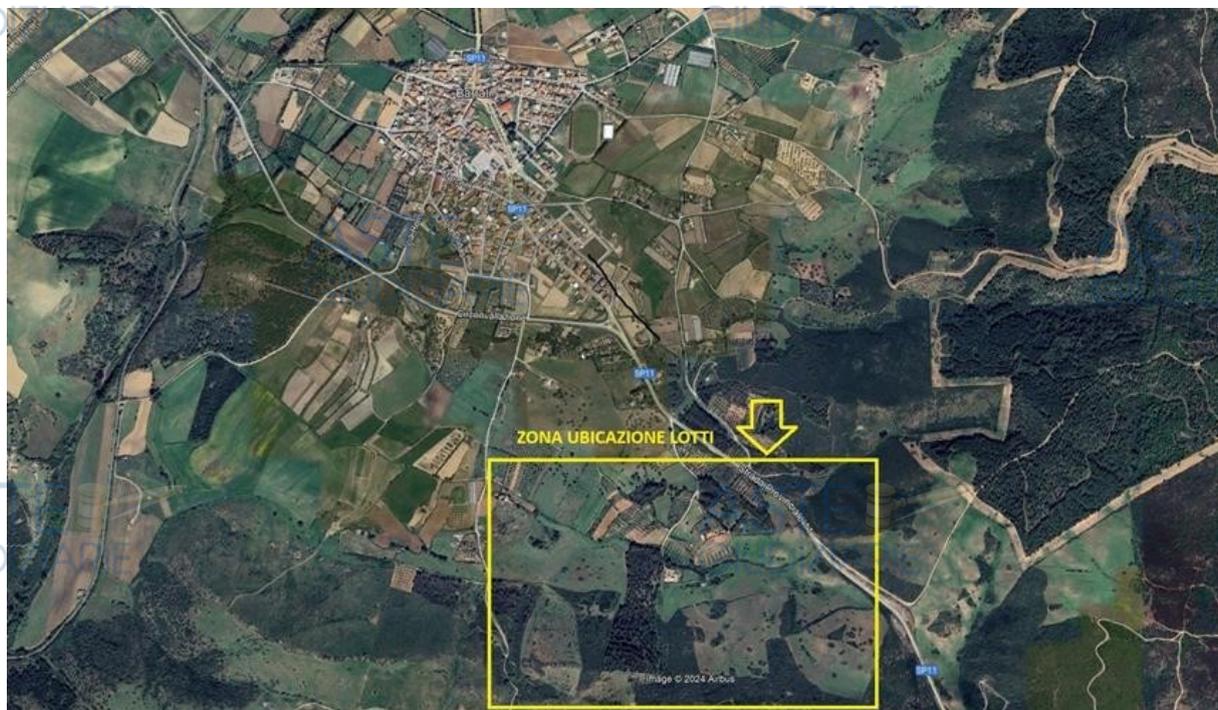
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12



3.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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.).

Gli immobili oggetto di perizia sono terreni in agro di Barrali, nei pressi della strada provinciale 11 che collega l'abitato al vicino paese di Donori, come riportato nella seguente figura.



Come evidenziato anche nel seguente capitolo 7, inerente l'argomento, è stato effettuato preliminarmente un accorpamento degli immobili pignorati seguendo l'attuale divisione catastale dei beni in lotti omogenei.

Si è scelto di formare i lotti di vendita, considerando i terreni confinanti, come da particelle catastali, ed aventi caratteristiche compatibili e mantenere un singolo lotto per i fondi isolati costituiti da una sola particella catastale.

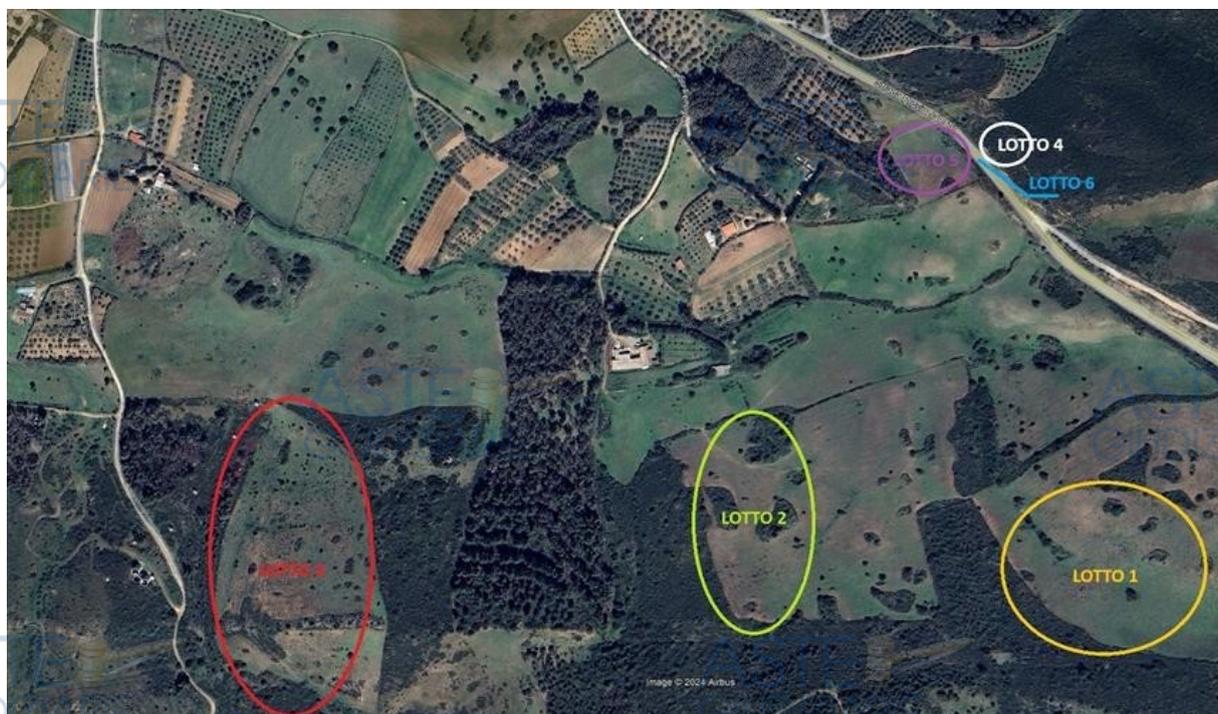


Non si ritiene utile un ulteriore frazionamento che comunque non aumenterebbe il valore dei beni, evitando aggiornamenti catastali ed il rischio di generare fondi residuali difficilmente collocabili sul mercato.

Si riporta nella tabella seguente il riepilogo dei lotti:

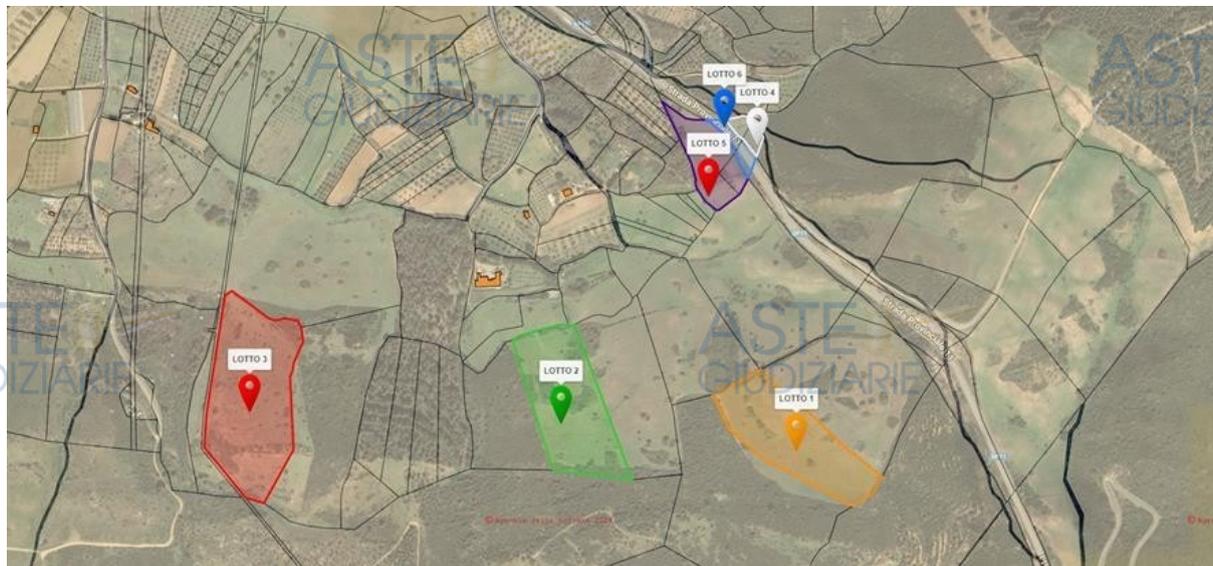
ELENCO LOTTI								superficie				LOTTO
Comune	Catasto	Sez.	FG.	Part.	Sub.	qualità	classe	ha	are	ca	mq	
BARRALI	TERRENI	-	10	96	-	SEMINATIVO	4	1	79	65	17.965,00	1
BARRALI	TERRENI	-	10	79	-	SEM.-PASC.	4	1	89	135	19.035,00	2
BARRALI	TERRENI	-	10	68	-	SEM.-PASC.-P.ARB.	4	2	61	65	26.165,00	3
BARRALI	TERRENI	-	10	185	-	PASCOLO CESP.	U	0	6	38	638,00	4
BARRALI	TERRENI	-	10	188	-	PASCOLO CESP.	U	0	7	58	758,00	4
TOTALE											1.396,00	4
BARRALI	TERRENI	-	10	187	-	SEMINATIVO	4	0	62	79	6.279,00	5
BARRALI	TERRENI	-	10	190	-	SEMINATIVO	4	0	10	95	1.095,00	5
TOTALE											7.374,00	5
BARRALI	TERRENI	-	10	189	-	SEM-PASC. CESP.	4	0	7	92	792,00	6
BARRALI	TERRENI	-	10	186	-	PASCOLO CESP.	U	0	6	98	698,00	6
TOTALE											1.490,00	6
TOTALE LOTTI											73.425,00	

Ubicati come da seguente immagine satellitare:



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12

Riferita alle mappe catastali, la composizione grafica dei lotti è riportata nella seguente figura:



Nel seguito si seguirà la suddivisione sopra evidenziata, analizzando e valutando gli immobili per lotti separati.

L'allegato 6 contiene la documentazione fotografica citata nel seguito.

3.1 LOTTO 1: Terreno in Barrali Foglio 10, Particella 96

Il lotto è costituito da un'unica particella catastale di 17.965 mq, qualità 'SEMINATIVO'.

3.1.1 Inquadramento territoriale

Il terreno si trova nei pressi della SP 11, a circa 170 m, sulla destra in direzione Donori, senza accesso diretto da strade pubbliche.

Pertanto si evidenzia che, **l'accesso al lotto avviene attraverso proprietà terze, non è presente alcuna strada di penetrazione agraria.**





Le coordinate geografiche, corrispondenti grossomodo al centro del fondo sono **39°27'45.40"N- 9° 6'45.47"E.**



Si riporta nella figura seguente la mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare, le misure indicate devono intendersi di massima.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12



3.1.2 Dati Catastali e confini

Il lotto è costituito dal solo immobile in Barrali distinto in Catasto Terreni al **Foglio 10 Particella 96**, Qualità SEMINATIVO, Classe 4, superficie 1 ettaro 79 are 65 ca, reddito Dominicale 13,92 €, Reddito Agrario 7,42 €;

Nel suo complesso ha forma irregolare con confini non tracciati, catastalmente stabiliti da:

- verso N: particella 83 del foglio 10;
- verso NE: particella 207 del Foglio 10;
- verso SE: particella 209 del Foglio 10
- verso W-SW: particella 95 del Foglio 10.

Si riportano nell'allegato 2 la visura catastale aggiornata e l'estratto di mappa.

3.1.3 Descrizione

Il lotto di terreno definito catastalmente dalla particella 96 costituisce una parte di un fondo agricolo comprendente la confinante particella 207, **non oggetto dell'atto di pignoramento.**

Il terreno oggetto di valutazione è solo parzialmente recintato, con le recinzioni che comunque non corrispondono all'esatto confine catastale. Pertanto non è immediatamente distinguibile dagli attigui terreni non oggetto della procedura esecutiva.

Il terreno si trova in una zona decespugliata sul fianco di una collina che lo separa dalla strada Barrali-Donori, (fotografie 1, 2, 3) ed è accessibile da un



viottolo attraverso il confinante mappale 83 da cui è separato da una zona di arbusti (fotografia 4).

Altre zone cespugliate definiscono parte dei confini, non definibili con precisione, a sud est verso il mappale 209 e a ovest-sud ovest sul mappale 95.

Sono presenti recinzioni con paletti d'acciaio e rete (fotografia 5) ma le stesse sono parziali e non corrispondono ai reali confini catastali del lotto.

Parte del confine sud ovest e tutto il confine nord est verso il mappale 207 sono aperti, non identificabili senza l'ausilio di idonei strumenti topografici.

Il terreno è irregolare, in forte declivio, con poche essenze arboree e presenza diffusa di rocce affioranti.

Catastalmente la particella 82 è individuata quale 'seminativo', **non vi è disponibilità di acqua per uso irriguo**, ed al momento del sopralluogo il terreno risultava incolto, destinato a pascolo.

3.1.4 Superfici

Da quanto riportato nella visura, la superficie del terreno è pari a **17.965 m²**.

3.2 LOTTO 2: Terreno in Barrali Foglio 10, Particella 79

Il lotto è costituito da un'unica particella catastale di 19.035 mq, qualità 'SEMINATIVO' e 'PASCOLO'.

3.2.1 Inquadramento territoriale

Il terreno si trova ad ovest della SP 11, a circa 500 m, sulla destra in direzione Donori, senza accesso diretto da strade pubbliche, nei pressi del precedente lotto n°1, da cui è separato da particelle catastali non oggetto della procedura.

Si evidenzia che, **l'accesso al lotto avviene attraverso proprietà terze, non è presente alcuna strada di penetrazione agraria.**

Le coordinate geografiche, corrispondenti grossomodo al centro del fondo sono 39°27'47.03"N- 9° 6'32.43"E.



Si riporta nella figura seguente la mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare, le misure indicate devono intendersi di massima.





3.2.2 Dati Catastali e confini

Il lotto è costituito dal solo immobile in Barrali distinto in Catasto Terreni al **Foglio 10 Particella 79**, porzione AA Qualità SEMINATIVO, Classe 4, superficie 1 ettaro, 66 are, 75 ca, reddito Dominicale 12,92 €, Reddito Agrario 6,89 €; porzione AB Qualità PASCOLO, Classe U, superficie 00 ettari, 23 are 60 ca, reddito Dominicale 1,83 €, Reddito Agrario 1,71 €.

Nel suo complesso ha forma trapezia senza confini definiti, catastalmente stabiliti da:

- verso E: particella 80 del foglio 10;
- verso S: particella 93 del Foglio 10;
- verso W: particella 78 del Foglio 10
- verso N: particelle 77 e 81 del Foglio 10.

Si riportano nell'allegato 2 la visura catastale aggiornata e l'estratto di mappa.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12

3.2.3 Descrizione

Il lotto di terreno definito catastalmente dalla particella 79 costituisce una parte di un fondo agricolo comprendente le confinanti particelle 80 e 83, **non oggetto dell'atto di pignoramento.**

Il terreno oggetto di valutazione è solo parzialmente recintato, con le recinzioni che comunque non corrispondono all'esatto confine catastale. Non è immediatamente distinguibile dagli attigui terreni non oggetto della procedura esecutiva.

Il terreno si trova sul fianco di una collina in declivio (fotografie 6, 7) ed è accessibile da un viottolo attraverso il confinante mappale 77 (non oggetto della procedura esecutiva), da cui è separato da una fila di arbusti (fotografia 8).

Altre zone cespugliate definiscono parte dei confini, non definibili precisamente, a ovest verso il mappale 78 e a sud sul mappale 93.

Il confine ovest verso il mappale 80 è aperto, non identificabile senza l'ausilio di idonei strumenti topografici.

Il terreno è irregolare, in declivio, con poche essenze arboree e presenza diffusa di cespugli e rocce affioranti.

Catastalmente la particella 82 è individuata quale 'Seminativo' e 'Pascolo', **senza disponibilità di acqua per uso irriguo.** Al momento del sopralluogo il terreno risultava incolto, destinato a pascolo.



3.2.4 Superfici

Da quanto riportato nella visura, la superficie del terreno è pari a **19.035 m²**.

3.3 LOTTO 3: Terreno in Barrali Foglio 10, Particella 68

Il lotto è costituito da un'unica particella catastale di 26.165 mq, qualità 'SEMINATIVO', 'PASCOLO' e 'PASCOLO ARBORATO'.

3.3.1 Inquadramento territoriale

Il terreno si trova in posizione isolata, ad ovest del lotto precedente ed a circa 900 m dalla SP 11, nei pressi di una strada di penetrazione agraria che si sviluppa dal confine sud dell'abitato di Barrali.

Anche in questo caso, **l'accesso al lotto avviene attraverso proprietà terze, non è presente alcuno sbocco sulla strada di penetrazione agraria.**

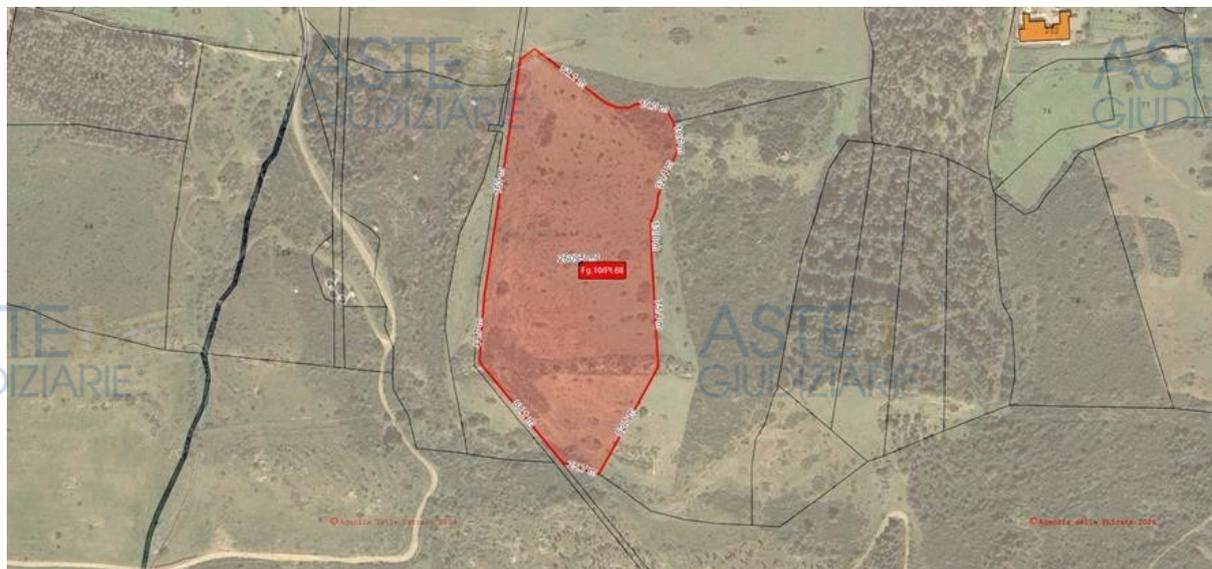
Le coordinate geografiche, corrispondenti grossomodo al centro del fondo sono 39°27'47.29"N- 9° 6'14.49"E.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12



Si riporta nella figura seguente la mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare, le misure indicate devono intendersi di massima.



3.3.2 Dati Catastali e confini

Il lotto è costituito dal solo immobile in Barrali distinto in Catasto Terreni al **Foglio 10 Particella 68**, porzione AA Qualità SEMINATIVO, Classe 4, superficie 2 ettari, 36 are, 11 ca, reddito Dominicale 18,29 €, Reddito Agrario 9,76 €; porzione AB Qualità PASCOLO, Classe U, superficie 00 ettari, 6 are 41 ca, reddito Dominicale 0,5 €, Reddito Agrario 0,46 €; porzione AC Qualità PASCOLO ARB, Classe U, superficie 00 ettari, 19 are 13 ca, reddito Dominicale 0,69 €, Reddito Agrario 0,49 €.

Nel suo complesso ha forma irregolare senza confini evidenti, catastalmente stabiliti da:

- verso E: particella 70 del foglio 10;
- verso S: particella 93 del Foglio 10;
- verso W: particella 142 del Foglio 10

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12

-verso N: particella 133 del Foglio 10.

Si riportano nell'allegato 2 la visura catastale aggiornata e l'estratto di mappa.

3.3.3 Descrizione

Il lotto di terreno definito catastalmente dalla particella 68 costituisce un fondo agricolo autonomo sebbene non tutta l'area decespugliata corrisponda esattamente ai confini catastali estendendosi oltre la pertinenza della particella.

Il terreno oggetto di valutazione è solo parzialmente recintato, con le recinzioni che non corrispondono all'esatto confine catastale. Non è immediatamente distinguibile dagli attigui terreni non oggetto della procedura esecutiva.

Il terreno si trova sul fianco di una collina, in doppio declivio, (fotografie 9, 10) adiacente ad una condotta idrica interrata, le cui opere non ricadono nel perimetro del lotto (fotografia 11). Il terreno è accessibile da un viottolo attraverso il confinante mappale 133 (non oggetto della procedura esecutiva) da cui è separato da una zona cespugliata (fotografia 12).

Altre zone cespugliate definiscono parte dei confini, non definibili con precisione senza l'ausilio di strumenti topografici.

Il terreno è irregolare, in forte declivio, con poche essenze arboree e presenza diffusa di cespugli e rocce affioranti.

Catastalmente la particella 68 è individuata quale 'Seminativo', 'Pascolo' e 'Pascolo arborato'. Vi è la disponibilità all'allaccio idrico vista la adiacente



condotta ma al momento del sopralluogo il terreno risultava incolto destinato a pascolo.

3.3.4 Superfici

Da quanto riportato nella visura, la superficie del terreno è **26.165 m²**.

3.4 LOTTO 4: Terreni in Barrali Foglio 10, Particelle 185 e 188

Il lotto è costituito da due particella catastali contigue rispettivamente di 638 e 758 mq, qualità 'PASCOLO CESPUGLIATO'.

3.4.1 Inquadramento territoriale

Il terreno si trova fianco della SP 11, sulla sinistra in direzione Donori, in corrispondenza di uno sbancamento a circa 800 m dalla periferia dell'abitato.

Nonostante i terreni siano contigui alla strada, a causa della presenza di un dislivello, **l'accesso al lotto dalla strada è possibile ma non è agevole e non è carrabile.**

Le coordinate geografiche, corrispondenti grossomodo al centro del fondo sono **39°27'59.72"N- 9° 6'42.77"E**.





Si riporta nella figura seguente la mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare, le misure indicate devono intendersi di massima.



3.4.2 Dati Catastali e confini

Il lotto è costituito dalle due particelle in Barrali, Catasto Terreni **Foglio 10 Particella 185**: qualità PASCOLO CESPUGLIATO, Classe U, superficie 0 ettaro 6 are 38 ca, reddito Dominicale 0,23 €, Reddito Agrario 0,16 € e Terreni

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12





Foglio 10 Particella 188: qualità PASCOLO CESPUGLIATO, Classe U, superficie 0 ettaro 7 are 58 ca, reddito Dominicale 0,27 €, Reddito Agrario 0,2 €

Nel suo complesso ha forma semicircolare con confini indefiniti, catastalmente stabiliti da:

- verso SW: particelle 186 e 189 del foglio 10; (v. Lotto 6)
- verso N: particella 191 del Foglio 10;
- verso S: particella 194 del Foglio 10
- verso W: antica viabilità agraria.

Si riportano nell'allegato 2 le visure catastali aggiornate e l'estratto di mappa.

3.4.3 Descrizione

Il lotto di terreno costituisce una zona cespugliata sovrastante la strada provinciale.

Il terreno oggetto di valutazione non è recintato, pertanto non è immediatamente distinguibile dai terreni adiacenti non oggetto della procedura esecutiva.

Il terreno si trova in posizione sovrastante la strada provinciale, sul fianco della scarpata di separazione, (fotografie 13, 14, 15) ed è attraversato da un elettrodotto.

Il terreno è irregolare, in leggero declivio, con poche essenze arboree e presenza diffusa di cespugli e rocce affioranti.

Catastalmente le particelle 185 e 188 sono individuate come 'PASCOLO CESPUGLIATO', così verificato anche nel corso del sopralluogo.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12





3.4.4 Superfici

Da quanto riportato nelle visure, la superficie totale del lotto è pari a **1.396 m²**.



3.5 LOTTO 5: Terreni in Barrali Foglio 10, Particelle 187 e 190

Il lotto è costituito da due particelle catastali contigue rispettivamente di 6.279 e 1.095 mq, qualità 'SEMINATIVO'.



3.5.1 Inquadramento territoriale

Il terreno si trova fianco della SP 11, sulla destra in direzione Donori, di fronte al lotto n°4 descritto nel capitolo precedente, a circa 800 m dalla periferia dell'abitato.



Nonostante i terreni siano contigui alla strada, **l'accesso al lotto non è possibile dalla pubblica viabilità ed avviene attraverso proprietà terze.**

Le coordinate geografiche, corrispondenti grossomodo al centro del fondo sono 39°27'58.63"N- 9° 6'40.77"E.





Si riporta nella figura seguente la mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare, le misure indicate devono intendersi di massima.



3.5.2 Dati Catastali e confini

Il lotto è costituito dalle due particelle in Barrali, Catasto Terreni **Foglio 10 Particella 187**: qualità SEMINATIVO, Classe 0, superficie 0 ettaro 62 are 79 ca, reddito Dominicale 4,86 €, Reddito Agrario 2,59 € e Terreni **Foglio 10**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12



Particella 190: qualità SEMINATIVO, Classe 4, superficie 0 ettaro 10 are 95 ca, reddito Dominicale 0,85 €, Reddito Agrario 0,45 €.

Nel suo complesso ha forma irregolare con confini indefiniti, catastalmente stabiliti da:

- verso E: particelle 186 e 189 del foglio 10; (v. Lotto 6)
- verso N: particella 193 del Foglio 10;
- verso S: particella 196 del Foglio 10
- verso W: particelle 52, 53, 181 e 215 del Foglio 10.

Si riportano nell'allegato 2 le visure catastali aggiornate e l'estratto di mappa.

3.5.3 Descrizione

Il lotto di terreno si trova tra la strada provinciale ad est ed un piccolo rimboschimento ad ovest, (fotografia 16) ha forma grossomodo triangolare e, sul lato sud è adiacente ad un fondo più grande, non compreso nella procedura esecutiva.

Verso sud, all'interno del lotto è presente una recinzione metallica, (fotografia 17) **non corrispondente al confine catastale.** Il lotto comprende anche parte dei terreni a sud della recinzione ma non l'intero campo.

Il terreno oggetto di valutazione pertanto non è immediatamente distinguibile dai terreni adiacenti non oggetto della procedura esecutiva.

Lotto di terreno è in leggero declivio, con fondo irregolare, non irriguo, con presenza di cespugli, bassa vegetazione e rocce affioranti (fotografia 18).



Catastalmente le particelle 187 e 190 sono individuate quale SEMINATIVO', nel corso del sopralluogo il lotto di terreno si presentava incolto e destinato a pascolo.

3.5.4 Superfici

Da quanto riportato nella visura, la superficie totale del lotto è pari a **7.374 m²**.

3.6 LOTTO 6: Terreni in Barrali Foglio 10, Particelle 186 e 189

Il lotto è costituito da due particelle catastali contigue rispettivamente di 698 e 792 mq, qualità 'SEMINATIVO' – 'PASCOLO CESPUGLIATO'.

3.6.1 Inquadramento territoriale

Il terreno costituisce un tratto di circa 90 della Strada Provinciale 11 Barrali-Donori a circa 800 m dalla periferia dell'abitato.

Il lotto è costituito quindi da terreni oggetto di procedura di esproprio, catastalmente non ancora regolarizzato, pertanto i terreni non sono più nella disponibilità dei debitori.

Le coordinate geografiche, corrispondenti grossomodo al centro del fondo sono 39°27'59.02"N- 9° 6'42.35"E.



Si riporta nella figura seguente la mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare, le misure indicate devono intendersi di massima.



3.6.2 Dati Catastali e confini

Il lotto è costituito dalle due particelle in Barrali, Catasto Terreni **Foglio 10 Particella 186**: qualità PASCOLO CESPUGLIATO, Classe U, superficie 0 ettaro 6 are 98 ca, reddito Dominicale 0,25 €, Reddito Agrario 0,18 € e **Foglio**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12



10 Particella 189, porzione AA Qualità SEMINATIVO, Classe 4, superficie 0 ettari, 2 are, 92 ca, reddito Dominicale 0,23 €, Reddito Agrario 0,12 €; porzione AB Qualità PASCOLO CESPUGLIATO, Classe U, superficie 0 ettari, 5 are 0 ca, reddito Dominicale 0,18 €, Reddito Agrario 0,13.

Nel suo complesso ha forma rettangolare con confini indefiniti, catastalmente stabiliti da:

- verso N: particella 192 del foglio 10; (Strada provinciale)
- verso E: particelle 185 e 188 del Foglio 10; (Lotto 4)
- verso S: particella 195 del Foglio 10; (Strada provinciale)
- verso W: particelle 187 e 190 del Foglio 10 (Lotto 5).

Si riportano nell'allegato 2 le visure catastali aggiornate e l'estratto di mappa.

3.6.3 Descrizione

Il lotto di terreno è costituito da un tratto della SP 11 e relative banchine. (fotografie 19, 20)

Il terreno oggetto di valutazione non si trova nella disponibilità dei debitori.

3.6.4 Superfici

Da quanto riportato nella visura, la superficie totale del lotto è pari a **1.490 m²**.

4.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato)

L'atto di pignoramento disponibile nel fascicolo del procedimento, definisce i beni come riportato nel precedente paragrafo **2.1 a)** a cui si rimanda per maggiori dettagli.

I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento **sono conformi ai riferimenti catastali attuali e consentono l'univoca identificazione dei beni.**





5.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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.

Oggetto di verifica sono lotti di terreno, nessun fabbricato è presente.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12



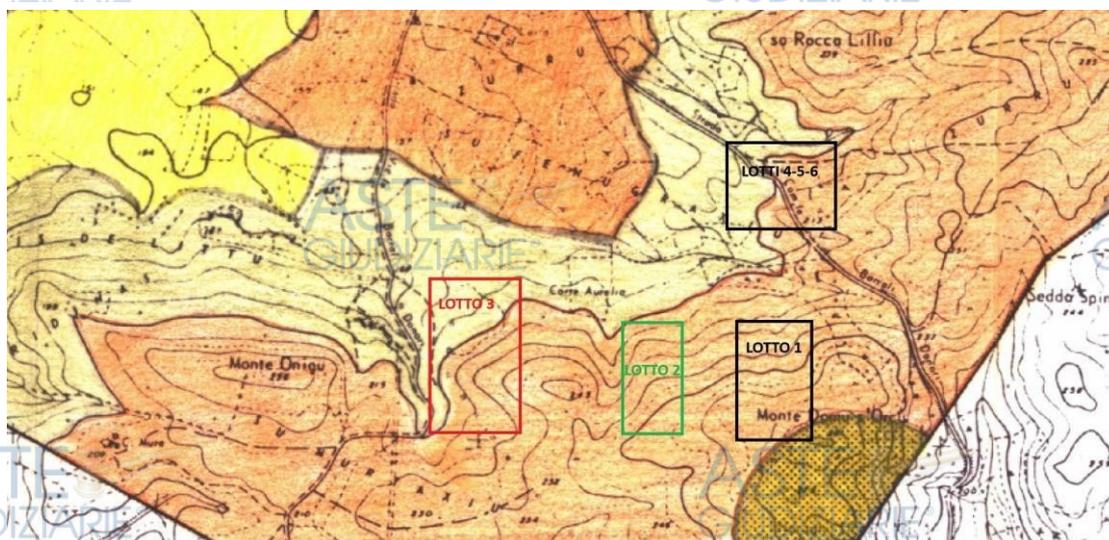
6.0 IN MERITO AL PUNTO N° 6

Il punto n°6 dei quesiti peritali comprende le richieste che verranno separatamente evidenziate nel seguito:

6.1 Strumento Urbanistico

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili ricadono, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Barrali in zona E, 'Agricola', sottozone: E5₁ ed E5₂, ed in parte in zona H 'Di Rispetto' come indicato in figura:



	AREE MARGINALI PER ATTIVITA' AGRICOLA NELLE QUALI VIENE RAVVISATA L'ESIGENZA DI GARANTIRE CONDIZIONI ADEGUATE DI STABILITA' AMBIENTALE
	AREE DESTINATE ALLA FORESTAZIONE
	ZONA H DI RISPETTO

Quasi tutti i terreni oggetto di verifica ricadono in zona E – Agricola, per la quale le norme di attuazione del PUC del comune di Barrali prevedono:

'ZONA E - USO AGRICOLO

Sono le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno. In linea generale tali zone comprendono gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi allo svolgimento delle sopraelencate attività. Si suddivide nelle sottozone E1 - E2 - E3 - E5 secondo le direttive impartite con il DPGR n° 288/94 con specifica normativa relativa alla destinazione d'uso delle edificazioni ed ai lotti minimi di intervento'.

L'articolo 17 delle norme di attuazione (v. allegato 7) stabilisce i criteri ed i vincoli di zonizzazione.

Per la **zona E5₁**, le norme prevedono:

ZONA E 5₁

Comprendono queste sottozone le aree marginali per attività agricole nelle quali si ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

- _ Sono ammesse le attività di cui ai numeri 1), 2), 4), 5) 6) del precedente articolo.
- _ Sono ammessi i fabbricati di cui ai punti a), b), c), d), f), g) del precedente articolo cui saranno applicati gli indici volumetrici di utilizzazione urbanistica ad essi relativi. Sono pure ammessi i fabbricati di cui al punto e) del precedente articolo purchè la superficie minima di intervento sia pari a 2 ha.
- _ Negli interventi edificatori la superficie coperta non potrà eccedere 1/50 per tutti gli edifici e l'altezza massima non potrà superare i ml 4,50.
- _ Per la distanza minima dei fabbricati dai confini vale quanto previsto per la zona E2.

Per la **zona E5₂**, le norme prevedono:

ZONA E 5₂

Comprendono queste sottozone le aree marginali per l'attività agricola nelle quali si prevede una riconversione ad uso silvo-forestale produttiva o di tutela ambientale.

- _ Sono ammesse le attività di cui ai punti 1), 2), 5), 6) del precedente articolo.
- _ Sono ammessi i fabbricati di cui ai punti a), b), c), d), f), g) cui saranno applicati gli indici volumetrici di utilizzazione urbanistica ad essi relativi. Sono pure ammessi i fabbricati di tipo e) se destinati alla residenza saltuaria e di superficie coperta lorda inferiore ai mq 50.
- _ Negli interventi edificatori la superficie coperta non potrà eccedere 1/50 per tutti gli edifici e l'altezza massima non potrà superare i ml 4,50.
- _ Per la distanza minima dei fabbricati dai confini vale quanto previsto per la zona E2.

Parte dei terreno di cui ai lotti 1, 4 e 5 ricadono in zona di rispetto:***'ZONA H - ZONE DI RISPETTO URBANISTICO AMBIENTALE***

Le parti di territorio non classificabili secondo i criteri definiti per le altre zone omogenee e che rivestano un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di interesse per la collettività; zone di rispetto urbanistico per la presenza di: strade di rilevante percorrenza, attività oleose per i contigui insediamenti abitativi, corsi d'acqua, zone cimiteriali, impianti di depurazione, discariche di rifiuti etc'.

Normate dall'art. 14 delle norme attuative, come da estratto seguente:

ART. 14 - ZONA H - DI RISPETTO E SALVAGUARDIA

Queste zone comprendono le parti di territorio che per il loro pregio naturalistico o perché di particolare interesse per la collettività sono sottoposte a tutela e salvaguardia.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq.

Ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 767/67 è ammessa la possibilità di deroga a tale vincolo per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Anche se non esplicitamente individuate nelle planimetrie di PUC costituiscono zone H di rispetto:

Υ le fasce circostanti i resti di nuraghi preistorici per una larghezza di 250 mt;

Υ le fasce circostanti a sorgenti d'acqua o pozzi di utilizzazione pubblica per una larghezza di 100 mt;

Υ le fasce lungo le strade provinciali e comunali secondo quanto stabilito dal D.M. LL.PP. n° 1404/68 e dal nuovo Codice della Strada;

Υ la fascia di rispetto del tracciato ferroviario per una profondità pari a ml 30,00.

Υ le fasce circostanti le aree cimiteriali per una larghezza di ml 50 e l'impianto di depurazione fognario per una larghezza di ml 100.

Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di tutela ambientale cui può essere finalizzata la destinazione di zona. Le recinzioni su strada o spazi pubblici devono essere ad aria passante.

Nella fascia di protezione stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione.

Sono però ammesse le strade di servizio locali, i parcheggi, le cabine elettriche di distribuzione e trasformazione. Sono pure ammessi i distributori di carburante e relativi accessori a servizio degli utenti stradali, che potranno utilizzare un indice di fabbricabilità pari a 0,1 mc/mq e, se realizzati con strutture fisse, saranno soggetti a concessione edilizia temporanea revocabile per motivi di pubblica utilità.

La seguente tabella riporta sinteticamente le zone di competenza relativamente ai Lotti precedentemente descritti:

Comune	Catasto	Sez.	FG.	Part.	qualità	LOTTO	ZONE PUC	
BARRALI	TERRENI	-	10	96	SEMINATIVO	1	E 5 ₂	H (*)
BARRALI	TERRENI	-	10	79	SEM.-PASC.	2	E 5 ₁	E 5 ₂
BARRALI	TERRENI	-	10	68	SEM.-PASC.-P.ARB.	3	E 5 ₁	E 5 ₂
BARRALI	TERRENI	-	10	185	PASCOLO CESP.	4	E 5 ₂	H (**)
BARRALI	TERRENI	-	10	188	PASCOLO CESP.		E 5 ₂	H (**)
BARRALI	TERRENI	-	10	187	SEMINATIVO	5	E 5 ₁ -E 5 ₂	H (**)
BARRALI	TERRENI	-	10	190	SEMINATIVO		E 5 ₂	H (**)
BARRALI	TERRENI	-	10	189	SEM.-PASC. CESP.	6	STRADA PROVINCIALE	
BARRALI	TERRENI	-	10	186	PASCOLO CESP.			

(*) Per Nuraghe Domu e S'Orcu

(**) Per Strada Provinciale

6.2 Documentazione disponibile

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità.

Nessun fabbricato presente.

6.3 Verifica di conformità

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati 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'art. 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'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;

Nessun fabbricato presente.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12

7.0 IN MERITO AL PUNTO N° 7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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.

Come anticipato nel precedente capitolo 3, data la conformazione dei beni pignorati, costituiti di fatto in terreni solo parzialmente contigui, separati da altre proprietà, si ritiene necessaria una **suddivisione in lotti di vendita come descritti nel capitolo 3.0**, cui si rimanda per maggiori dettagli in merito, sinteticamente riportata nella seguente tabella.

ELENCO LOTTI								superficie				LOTTO
Comune	Catasto	Sez.	FG.	Part.	Sub.	qualità	classe	ha	are	ca	mq	
BARRALI	TERRENI	-	10	96	-	SEMINATIVO	4	1	79	65	17.965,00	1
BARRALI	TERRENI	-	10	79	-	SEM.-PASC.	4	1	89	135	19.035,00	2
BARRALI	TERRENI	-	10	68	-	SEM.-PASC.-P.ARB.	4	2	61	65	26.165,00	3
BARRALI	TERRENI	-	10	185	-	PASCOLO CESP.	U	0	6	38	638,00	4
BARRALI	TERRENI	-	10	188	-	PASCOLO CESP.	U	0	7	58	758,00	4
						TOTALE					1.396,00	4
BARRALI	TERRENI	-	10	187	-	SEMINATIVO	4	0	62	79	6.279,00	5
BARRALI	TERRENI	-	10	190	-	SEMINATIVO	4	0	10	95	1.095,00	5
						TOTALE					7.374,00	5
BARRALI	TERRENI	-	10	189	-	SEM.-PASC. CESP.	4	0	7	92	792,00	6
BARRALI	TERRENI	-	10	186	-	PASCOLO CESP.	U	0	6	98	698,00	6
						TOTALE					1.490,00	6
TOTALE LOTTI											73.425,00	

Non si ritiene conveniente un'ulteriore divisione considerata la possibilità di accesso e l'attuale divisione catastale.

8.0 IN MERITO AL PUNTO N° 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; 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.

Esaminati l'atto di pignoramento, la relazione notarile e gli atti d'acquisto dei beni, è evidente che tutti gli immobili oggetto di valutazione sono pignorati per l'intero e sono di proprietà del Sig. _____ e più in quote di suddivisione dettagliate nella relazione notarile depositata in atti.

Per tale motivo non si ritiene necessaria un'ulteriore suddivisione in lotti di vendita in funzione delle quote di proprietà dei beni.





9.0 IN MERITO AL PUNTO N° 9

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

Come evidente nel corso del sopralluogo del 7 settembre 2024, **tutti i beni oggetto di perizia sono nella disponibilità del sig. _____ e liberi da occupazione.**



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12





10.0 IN MERITO AL PUNTO N° 10

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

Oggetto di verifica sono lotti di terreno, nessun fabbricato è presente.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12





11.0 IN MERITO AL PUNTO N° 11

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

Per quanto a conoscenza dello scrivente, letti gli atti, sentita la proprietà, letto il certificato notarile prodotto dal creditore precedente, nessun vincolo, tra quelli indicati nel quesito, è gravante sugli immobili.

Ad integrazione del quesito, sono state eseguite ulteriori verifiche consultando il sito della Regione Sardegna all'indirizzo <http://www.sardegnegeoportale.it> ed il sito Urbismap.com.

Sulla base dei dati reperiti, è possibile affermare che sulle aree oggetto di verifica non ricadono vincoli che possano compromettere la vendita degli immobili.



12.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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.

Letta la relazione notarile allegata al fascicolo, non vi è evidenza dei vincoli oggetto del quesito.

Si precisa che il lotto n°6 costituisce un tratto di circa 90 della Strada Provinciale 11 Barrali-Donori a circa 800 m dalla periferia dell'abitato.

Il lotto è costituito quindi da terreni oggetto di procedura di esproprio, non ancora regolarizzato, pertanto i terreni non sono più nella disponibilità dei debitori.



13.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dei lotti consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita, secondo la metodologia del 'Confronto di Mercato'.

Tuttavia la valutazione degli immobili secondo lo standard definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI si è rivelato difficoltoso a causa dell'impossibilità di reperire sufficienti dati attendibili di confronto.

È stato analizzato il mercato immobiliare in zona Barrali negli ultimi 24 mesi al fine di ricercare reali compravendite di immobili simili a quelli oggetto di valutazione senza ottenere alcun riferimento significativo.

In assenza di dati sufficienti la valutazione è stata eseguita considerando i prezzi di riferimento indicati nel listino 2023 dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Barrali, edizioni Exeo, il cui estratto si riporta in allegato (allegato 8), considerando le superfici catastali indicate nelle visure ed il tipo di coltura effettivamente impiantata.

I valori base sono stati quindi modificati per adeguare la stima alle caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche del lotto secondo la formula:

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12

$$V \text{ fondo} = V_{\text{rif}} \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times K_n$$

dove V_{rif} rappresenta il valore di riferimento deducibile dal prezziario ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale); K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità come dettagliato nelle seguenti tabelle.

Al fine della risposta al quesito si precisa in via preliminare quanto che tutti gli immobili oggetto di valutazione sono terreni, nessun fabbricato è edificato sui lotti, non sono presenti spese di natura condominiale o vincoli tali da variare significativamente il valore dei beni.

13.1 LOTTO 1: Terreno in Barrali Foglio 10, Particella 96

Il lotto è costituito dal terreno di cui alla particella 96 del foglio 10 di 17.965 m² catastali.

La coltura rilevata al momento del sopralluogo è 'PASCOLO', valori di riferimento 2.100-4.100 €/ha.

Considerando le caratteristiche del terreno la valutazione dell'intero lotto n°1 è pari a **3.653,92 €**, da cui sono stati scorporati il 5% del valore pari a 182,70 € per vendita in assenza di garanzia, stimando il bene pari a **3.500,00 €**, (arrotondato) come da seguente tabella riepilogativa:



Stima Valore Lotto	1	Superficie			
Barrali Foglio 10 Part. 96	Terreni	ha	are	ca	m ²
Superficie		1	79	65	17.965 m ²
-	-	-			- m ²
Superficie totale	A				17.965 m²
VALORE SPECIFICO (solo terreno)			B		0,20 €/m²
VALORE TERRENO	v. tabella seguente		C1		3.653,92 €
Riduzione per assenza garanzia			D	5%	- 182,70 €
Altri oneri (-)			E	corpo	- €
Subtotale		[C+D+E]			3.471,22 €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]			euro	3.500,00 €

Valori di Riferimento	
Fonte: LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI COMUNE DI BARRALI-RILEVAZIONE ANNO 2023 – edizioni Exeo	
Comune	<u>BARRALI</u>
Coltura (visura cat.)	SEMINATIVO
Coltura effettiva	PASCOLO
Stato conservativo	Normale
Valore MAX	0,41 €/m ²
Valore MIN	0,21 €/m ²
Coeff. Fertilità (Ottima-Buona-Discreta)	D 0,90 Cfe
Coeff. Giacitura (Pianeggiante-Acclive-Mediocre)	M 0,90 Cg
Coeff. Accesso (Buono-Sufficiente-Insufficiente)	I 0,90 Ca
Coeff. Forma (Regolare-Normale-Penalizzante)	R 1,00 Cfo
Coeff. Ubicazione (Eccellente-Normale-Cattiva)	C 0,90 Cu
Coefficiente riduttivo totale	0,65610 Cr
Valore di Riferimento $Vs=Vmed*Cfe*Cg*Ca*Cfo*Cu$	0,20 €/m²

13.2 LOTTO 2: Terreno in Barrali Foglio 10, Particella 79

Il lotto è costituito dal terreno di cui alla particella 79 del foglio 10 di 19.035 m² catastali.

La coltura rilevata al momento del sopralluogo è 'PASCOLO', valori di riferimento 2.100-4.100 €/ha.

Considerando le caratteristiche del terreno la valutazione dell'intero lotto n°1 è pari a **3.871,55 €**, da cui sono stati scorporati il 5% del valore pari a

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12

193,58 € per vendita in assenza di garanzia, stimando il bene pari a **3.700,00 €**, (arrotondato) come da seguente tabella riepilogativa:

Stima Valore Lotto 2		Superficie			
Barrali Foglio 10 Part. 79	Terreni	ha	are	ca	m ²
Superficie		1	89	135	19.035 m ²
-	-	-			- m ²
Superficie totale	A				19.035 m²
VALORE SPECIFICO (solo terreno)			B		0,20 €/m²
VALORE TERRENO	v. tabella seguente		C1		3.871,55 €
Riduzione per assenza garanzia			D	5%	- 193,58 €
Altri oneri (-)			E	corpo	- €
Subtotale		[C+D+E]			3.677,97 €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]		euro		3.700,00 €

Valori di Riferimento	
Fonte: LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI COMUNE DI BARRALI-RILEVAZIONE ANNO 2023 – edizioni Exeo	
Comune	BARRALI
Coltura (visura cat.)	SEMINATIVO-PASCOLO
Coltura effettiva	PASCOLO
Stato conservativo	Normale
Valore MAX	0,41 €/m ²
Valore MIN	0,21 €/m ²
Coeff. Fertilità (Ottima-Buona-Discreta)	D 0,90 Cfe
Coeff. Giacitura (Pianeggiante-Acclive-Mediocre)	M 0,90 Cg
Coeff. Accesso (Buono-Sufficiente-Insufficiente)	I 0,90 Ca
Coeff. Forma (Regolare-Normale-Penalizzante)	R 1,00 Cfo
Coeff. Ubicazione (Eccellente-Normale-Cattiva)	C 0,90 Cu
Coefficiente riduttivo totale	0,65610 Cr
Valore di Riferimento $V_s = V_{med} * C_{fe} * C_g * C_a * C_{fo} * C_u$	0,20 €/m²

13.3 LOTTO 3: Terreno in Barrali Foglio 10, Particella 68

Il lotto è costituito dal terreno di cui alla particella 68 del foglio 10 di 26.165 m² catastali.

La coltura rilevata al momento del sopralluogo è 'PASCOLO', valori di riferimento 2.100-4.100 €/ha.

Considerando le caratteristiche del terreno la valutazione dell'intero lotto n°1 è pari a **5.321,73 €**, da cui sono stati scorporati il 5% del valore pari a 266,09 € per vendita in assenza di garanzia, stimando il bene pari a **5.100,00 €**, (arrotondato) come da seguente tabella riepilogativa:

Stima Valore Lotto 3		Superficie			
Barrali Foglio 10 Part. 68	Terreni	ha	are	ca	m ²
Superficie		2	61	65	26.165 m ²
-	-	-			- m ²
Superficie totale	A				26.165 m²
VALORE SPECIFICO (solo terreno)			B		0,20 €/m²
VALORE TERRENO	v. tabella seguente		C1		5.321,73 €
Riduzione per assenza garanzia			D	5%	- 266,09 €
Altri oneri (-)			E	corpo	- €
Subtotale		[C+D+E]			5.055,64 €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]			euro	5.100,00 €

Valori di Riferimento	
Fonte: LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI COMUNE DI BARRALI-RILEVAZIONE ANNO 2023 – edizioni Exeo	
Comune	BARRALI
Coltura (visura cat.)	SEMINATIVO-PASCOLO-PASCOLO ARB.
Coltura effettiva	PASCOLO
Stato conservativo	Normale
Valore MAX	0,41 €/m ²
Valore MIN	0,21 €/m ²
Coeff. Fertilità (Ottima-Buona-Discreta)	D 0,90 Cfe
Coeff. Giacitura (Pianeggiante-Acclive-Mediocre)	M 0,90 Cg
Coeff. Accesso (Buono-Sufficiente-Insufficiente)	I 0,90 Ca
Coeff. Forma (Regolare-Normale-Penalizzante)	R 1,00 Cfo
Coeff. Ubicazione (Eccellente-Normale-Cattiva)	C 0,90 Cu
Coefficiente riduttivo totale	0,65610 Cr
Valore di Riferimento $Vs=Vmed*Cfe*Cg*Ca*Cfo*Cu$	0,20 €/m²

13.4 LOTTO 4: Terreni in Barrali Foglio 10, Particelle 185 e 188

Il lotto è costituito dal terreno di cui alle particelle 185 e 188 del foglio 10 di 1.396 m² catastali.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12

La coltura rilevata al momento del sopralluogo è 'PASCOLO', valori di riferimento 2.100-4.100 €/ha.

Considerando le caratteristiche del terreno la valutazione dell'intero lotto n°1 è pari a **299,71 €**, da cui sono stati scorporati il 5% del valore pari a 14,99 € per vendita in assenza di garanzia, stimando il bene pari a **300,00 €**, (arrotondato) come da seguente tabella riepilogativa:

Stima Valore Lotto 4		Superficie	
Barrali Foglio 10 Partt. 185-188	Terreni	ha	are ca m ²
Superficie	-	6	38 m ²
-	-	7	58 m ²
Superficie totale	A		1.396 m²
VALORE SPECIFICO (solo terreno)		B	0,21 €/m²
VALORE TERRENO v. tabella seguente		C1	299,71 €
Riduzione per assenza garanzia		D	5% - 14,99 €
Altri oneri (-)		E	corpo - €
Subtotale	[C+D+E]		284,72 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	300,00 €

Valori di Riferimento	
Fonte: LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI COMUNE DI BARRALI-RILEVAZIONE ANNO 2023 – edizioni Exeo	
Comune	BARRALI
Coltura (visura cat.)	PASCOLO CESPUGLIATO
Coltura effettiva	PASCOLO
Stato conservativo	Normale
Valore MAX	0,41 €/m ²
Valore MIN	0,21 €/m ²
Coeff. Fertilità (Ottima-Buona-Discreta)	D 0,90 Cfe
Coeff. Giacitura (Pianeggiante-Acclive-Mediocre)	A 0,95 Cg
Coeff. Accesso (Buono-Sufficiente-Insufficiente)	I 0,90 Ca
Coeff. Forma (Regolare-Normale-Penalizzante)	R 1,00 Cfo
Coeff. Ubicazione (Eccellente-Normale-Cattiva)	C 0,90 Cu
Coefficiente riduttivo totale	0,69255 Cr
Valore di Riferimento $V_s = V_{med} * C_{fe} * C_g * C_a * C_{fo} * C_u$	0,21 €/m²



13.5 LOTTO 5: Terreni in Barrali Foglio 10, Particelle 187 e 190

Il lotto è costituito dal terreno di cui alle particelle 187 e 190 del foglio 10 di 7.374 m² catastali.

La coltura rilevata al momento del sopralluogo è 'PASCOLO', valori di riferimento 2.100-4.100 €/ha.

Considerando le caratteristiche del terreno la valutazione dell'intero lotto n°1 è pari a **1.671,08 €**, da cui sono stati scorporati il 5% del valore pari a 83,55 € per vendita in assenza di garanzia, stimando il bene pari a **1.600,00 €**, (arrotondato) come da seguente tabella riepilogativa:

Stima Valore Lotto 5		Superficie			
Barrali Foglio 10 Partt. 187-190	Terreni	ha	are	ca	m ²
Superficie	-	-	62	79	6.279 m ²
-	-	-	10	95	1.095 m ²
Superficie totale	A				7.374 m ²
VALORE SPECIFICO (solo terreno)			B		0,23 €/m ²
VALORE TERRENO	v. tabella seguente		C1		1.671,08 €
Riduzione per assenza garanzia			D	5%	- 83,55 €
Altri oneri (-)			E	corpo	€
Subtotale	[C+D+E]				1.587,53 €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]			euro	1.600,00 €

Valori di Riferimento

Fonte: LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI COMUNE DI BARRALI-RILEVAZIONE ANNO 2023 – edizioni Exeo

Comune	BARRALI	
Coltura (visura cat.)	SEMINATIVO	
Coltura effettiva	PASCOLO	
Stato conservativo	Normale	
Valore MAX	0,41 €/m ²	
Valore MIN	0,21 €/m ²	
Coeff. Fertilità (Ottima-Buona-Discreta)	D	0,90 Cfe
Coeff. Giacitura (Pianeggiante-Acclive-Mediocre)	A	0,95 Cg
Coeff. Accesso (Buono-Sufficiente-Insufficiente)	I	0,90 Ca
Coeff. Forma (Regolare-Normale-Penalizzante)	R	1,00 Cfo
Coeff. Ubicazione (Eccellente-Normale-Cattiva)	N	0,95 Cu
Coefficiente riduttivo totale	0,73103 Cr	
Valore di Riferimento	Vs=Vmed*Cfe*Cg*Ca*Cfo*Cu 0,23 €/m ²	

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12

13.6 LOTTO 6: Terreni in Barrali Foglio 10, Particelle 189 e 186

Il lotto è costituito dal terreno di cui alle particelle 189 e 186 del foglio 10 di 1.490 m² catastali.

Il lotto è un tratto di circa 90 della Strada Provinciale 11 Barrali-Donori, pertanto i terreni non sono più nella disponibilità dei debitori.

Pertanto la valutazione dell'intero lotto n°6 è pari a **0,00 €** come da seguente tabella riepilogativa:

Stima Valore Lotto 6		Superficie			
Barrali Foglio 10 Partt. 189-186	Terreni	ha	are	ca	m ²
Superficie	-	7	92		792 m ²
-	-	6	98		698 m ²
Superficie totale	A				1.490 m²
VALORE SPECIFICO (solo terreno)			B		- €/m ²
VALORE TERRENO	v. tabella seguente		C1		- €
Riduzione per assenza garanzia			D	5%	- €
Altri oneri (-)			E	corpo	- €
Subtotale	[C+D+E]				- €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]			euro	- €

13.7 RIEPILOGO

Il valore totale stimato dei beni oggetto della procedura esecutiva, come da incarico è dettagliato nell'allegato 9 e sintetizzato nella seguente tabella :

Lotto	Comune	Via	Catasto	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Sup. Comm.le (mq)	Stima
1	BARRALI	-	TERRENI	-	10	96	-	17.965,00	3.500,00 €
2	BARRALI	-	TERRENI	-	10	79	-	19.035,00	3.700,00 €
3	BARRALI	-	TERRENI	-	10	68	-	26.165,00	5.100,00 €
4	BARRALI	-	TERRENI	-	10	185-188	-	1.396,00	300,00 €
5	BARRALI	-	TERRENI	-	10	187-190	-	7.374,00	1.600,00 €
6	BARRALI	-	TERRENI	-	10	189-186	-	1.490,00	- €
TOTALE									€ 14.200,00

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12

14.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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.

Da quanto avuto modo di verificare nel corso delle operazioni peritali e come confermato dalla Sig. _____, gli immobili oggetto di verifica non sono soggetti a vincoli condominiali o fondiari.



15.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Come da indicazioni del quesito, la check list richiesta è stata inserita quale prima pagina subito dopo la copertina ed allegata alla presente (allegato 10).

Il riassunto delle operazioni peritali ed i dati della procedura è riportato nel paragrafo sintesi attività peritali inserito in introduzione alla presente relazione.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 26 settembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. ANDREA BIANCHI



NOTA: Come da incarico, copia della relazione è stata inviata in data 26 settembre 2024 via PEC all'Avv.to _____ (_____-) legale _____ ed all'Avv.to _____ (_____) legale indicato dal Sig. _____ nel corso del sopralluogo, richiedendo alle parti di inviare eventuali note di osservazione alla presente.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°534-12





ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Consegna informativa per il debitore

Allegato 2: Documentazione catastale

Allegato 3: Verbale sopralluogo

Allegato 4: Certificati stato famiglia e matrimonio

Allegato 5: Certificato Destinazione Urbanistica

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Estratto PUC Comune di Barrali

Allegato 8: Estratto listino Exeo

Allegato 9: Tabelle stima immobiliare

Allegato 10: Check List

