

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento iscritto al n°682/1996 del R.Es.

(riunito al n°703/1998)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



GIUDICE dell'ESECUZIONE: dott. Enzo Luchi

CREDITORI PROCEDENTI: MELIORCONSORZIO S.p.A. (proc. n°682/96)

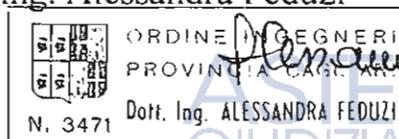
BANCO di SARDEGNA S.p.A (n°703/98)

DEBITORI:



C.T.U.:

dott. ing. Alessandra Feduzi



OGGETTO: Terreni agricoli ubicati in agro di Uta (CA).



INDICE

0. <u>PREMESSA</u>	3
1. <u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</u>	4
2. <u>IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</u>	5
3. <u>ACCERTAMENTO CATASTALE ED IPOTECARIO DEGLI</u> <u>IMMOBILI</u>	9
3.1 DATI CATASTALI.....	9
3.2 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	15
3.3 PRATICHE EDILIZIE.....	19
4. <u>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	21
5. <u>CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI</u>	34
6. <u>CONCLUSIONI</u>	38
7. <u>RISPOSTA AI QUESITI DI CUI ALL'ORDINANZA DEL 16/05/2011</u> <u>.....</u>	39
8. <u>ELENCO DEGLI ALLEGATI</u>	40

0. PREMESSA

Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari dott. Enzo Luchi, io sottoscritta ing. Alessandra Feduzi, nata a Cagliari il 18/08/1967, con studio a Sestu nella via Oristano n°21, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3471 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, sono stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitata, con decreto di convocazione del 15/12/2011, a comparire per il giorno 01/03/2012 dinanzi alla S.V.I. per ricevere l'ingiunzione.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatemi, prestavo il giuramento di rito. La S.V.I. provvedeva, inoltre a rendermi edotta sulla natura dell'incarico affidatomi, il cui contenuto di seguito si riporta:

«Il Giudice dell'esecuzione a scioglimento della riserva di cui all'udienza del 12/05/2011:

Rilevato che le relazioni peritali depositate nei due procedimenti riuniti sono state redatte nell'anno 2003:

Rilevato che l'██████████ nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento iscritto al RES n.682/1996, ha comunicato con nota depositata il 9 febbraio 2011 la sua impossibilità a svolgere attività professionale per motivi di salute;

Dispone la rinnovazione della consulenza tecnica d'ufficio su tutti i beni pignorati nelle due procedure riunite ed in epigrafe indicate sul quesito allegato nominando CTU l'ing. Cristina Strinna, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento iscritto al RES n. 703/1998.

Invita inoltre il CTU in particolare:

- a fornire chiarimenti in ordine alle differenze rilevate nelle due relazioni in atti in quanto ad avviso dell'ing. [REDACTED] (pag.15 della relazione) i fabbricati rurali rientrano nei mappali pignorati, mentre secondo l'ing. C. Strinna (pag.5 della relazione) nei terreni oggetto di pignoramento non insiste alcun fabbricato,
- a precisare se i terreni possono essere accorpati in modo da formare più lotti funzionali autonomi».

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per definire compiutamente la reale consistenza del patrimonio oggetto di pignoramento e quindi formulare le risposte ai quesiti posti, ho eseguito tutte le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni di seguito descritti.

In prima istanza ho eseguito, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, uno studio approfondito del fascicolo d'ufficio prendendo visione di tutti gli atti necessari alle successive ricerche da effettuare presso i pubblici uffici. In quella occasione ho acquisito copia degli atti di pignoramento della procedura n°682/1996 (portante la descrizione degli immobili pignorati in odio a [REDACTED] e della procedura n°703/1998 (portante la descrizione degli immobili pignorati in odio a [REDACTED] dei verbali d'udienza, dei certificati di destinazione urbanistica per i terreni e dei certificati notarili relativi agli immobili per cui è causa ed infine le due consulenze tecniche (di altrettanti C.T.U.) già presente in atti.

Con un approfondito studio di tutta la documentazione reperita ho avuto la conferma che il patrimonio pignorato è costituito da:

- terreni agricoli ubicati in località "Barracca Manna" a Uta (CA).

Con le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizi Catastali (*Catasto Terreni e Fabbricati*), ho individuato l'attuale identificazione catastale degli stessi immobili, ho richiesto le visure storiche per ciascun immobile ed i relativi estratti di mappa.

Successivamente, ho presentato all'ufficio tecnico dei comuni di Uta (CA), l'istanza per la consultazione delle pratiche edilizie inerenti gli immobili di cui trattasi, e per il rilascio in copia di tutti i documenti utili allo svolgimento dell'incarico.

Per tutte le aree oggetto della procedura ho richiesto ed ottenuto il certificato di destinazione urbanistica. Questa fase delle operazioni si è presto rivelata laboriosa, vista la mole di documenti agli atti, e pertanto, ho effettuato più accessi presso tale ufficio.

A causa delle difficoltà incontrate durante lo svolgimento dell'incarico ho presentato due richieste di proroga, rispettivamente in data 18/06/2013 e 02/12/2013, ed ottenuto lo spostamento dei termini per il deposito della consulenza tecnica.

Nel mese di giugno 2013 ho inviato ai debitori, a mezzo raccomandata a/r, la richiesta di accesso ai luoghi. In conseguenza di ciò, sono stata contattata telefonicamente dal signor [REDACTED] (*figlio dei debitori*), il quale mi ha manifestato la propria disponibilità per l'accesso ai luoghi, successivamente fissato per il giorno 09/12/2013. Così come stabilito, il giorno 09/12/2013 alle ore 14.00, accompagnata da un mio collaboratore, ho dato inizio alla visita di rito.

2. IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento (*all. n°1a*) del fascicolo della Es. n°682/1996,



promossa dal MELIORCONSORZIO S.p.A., vengono sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili:

«in danno di 1°) [REDACTED]

[REDACTED] entrambi residenti in Uta

[REDACTED] i seguenti beni immobili che mi si dichiarano di loro proprietà:

“Fondo rustico con fabbricati colonici e rurali, di ha 12.34.15 in territorio del comune di Uta, località Baracca Manna, distinto in due appezzamenti:

a) appezzamento di ha 3.54.15 in C.T. alla partita 4704 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] al foglio 32 mappali 4/G - 6/C - 7/C - 8/C - 17/C - 18;

b) appezzamento di ha 8.80.00 in C.T. partita 4739 intestata a [REDACTED]

al foglio 33 mappali 35 - 19 - 34 - 18 - 36/a - 36/b - 36/c e al foglio 32 mappali 19 - 9/c. Il tutto confinante con SS Carbonia - Assemini, [REDACTED]

Osservazione: in questo atto, per ciascuna particella, non sono indicate le superfici catastali, ma solo le superfici complessive degli appezzamenti intestati catastalmente ai debitori. Nello stesso atto non sono esplicitamente indicate neppure le quote di proprietà in capo a ciascun debitore. Diversamente nella nota di trascrizione dello stesso titolo viene indicato l'intestatario e la quota di proprietà di ciascuna particella, mentre non vengono riportate le superfici catastali delle stesse.

Nella tabella che segue sono indicati tutti i dati dedotti dai suddetti documenti:

n°	DATI IDENTIFICATIVI			pignorato in danno a	
	Foglio	Mappale		Sup. (ha)	
		id. attuale	id. prec.		
1	32	70	4/g		1/1
2	32	73	6/c		1/1
3	32	76	7/c		1/1
4	32	79	8/c		1/1
5	32	85	17/c		1/1
6	32	18	-		1/1
a) appezzamento di superficie totale				03.54.15	
7	33	9	-		1/1
8	33	35	-		1/1
9	33	19	-		1/1
10	33	34	-		1/1
11	33	18	-		1/1
12	33	47	36/a		1/1
13	33	48	36/b		1/1
14	33	49	36/c		1/1
15	32	19	-		1/1
16	32	82	9/c		1/1
b) appezzamento di superficie totale				08.80.00	

Nella procedura iscritta al n°703/1998 del R.Es., promossa dal Banco di Sardegna S.p.A. e riunito al precedente, è presente un secondo atto di pignoramento (all. n°1b) nel quale si legge:

« ... il Banco di Sardegna S.p.A., tramite il suo difensore e procuratore, dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili (sui quali gravano ipoteche convenzionali a favore del Banco di Sardegna S.p.A.) dei quali fornisce e sottoscrive la relativa descrizione che segue:

a) intestati per l'intera proprietà a [redacted] in Uta: 1) terreno in reg. Baracca Manna, F.32 Mapp.20/A, di mq.17470; 2) fondo rustico in loc. Baracca Manna con annessi fabbricati colonici e rurali di mq 88000, F.33 Mapp.48, di mq.6652, F.32 Mapp.82, di mq.560, F.33 Mapp.19 di mq 4775, F.32 Mapp.19, di mq.8075, F.33 Mapp.34, di mq.8765, F.33 Mapp.9, di

mq.18500, F.33 Mapp.35, di mq.9495, F.33 Mapp.49, di mq.7565, F.33 Mapp.18, di mq.16045, F.33 Mapp.47 di mq.7568;

b) intestati per quote uguali del 50% ciascuna a [REDACTED] e a [REDACTED] in Uta 1) terreno in reg. Medau Ninillu, F.33 Mapp.16, di mq.10253, F.33 Mapp.41, di mq.4640; 2) terreno in reg. Baracca Manna, F.33 Mapp.4, di mq.12970; 3) terreno in reg. Sa Feurredda, F.18 Mapp.51, di mq.6885; 4) terreno in reg. Baracca Manna, F.33 Mapp.2, di mq.10780».

Osservazione: a differenza del precedente, in quest'atto e nella sua nota di trascrizione sono indicate le intestazioni, le quote di proprietà in capo ai debitori e le superfici di ciascuna particella.

Nella tabella che segue sono indicati tutti i dati dedotti dai suddetti documenti:

n°	DATI IDENTIFICATIVI				pignorato in danno a	
	Foglio	Mappale		Sup. (mq)	Puxeddu E.	Carruxi F.
		id. attuale	id. prec.			
1	32	20	20/a	17.470	1/1	
2	33	48	36/b	6.652	1/1	
3	32	82	9/c	560	1/1	
4	33	19	-	4.775	1/1	
5	32	19	-	8.075	1/1	
6	33	34	-	8.765	1/1	
7	33	9	-	18.500	1/1	
8	33	35	-	9.495	1/1	
9	33	49	36/c	7.565	1/1	
10	33	18	-	16.045	1/1	
11	33	47	36/a	7.568	1/1	
12	33	16	-	10.253	1/2	1/2
13	33	41	-	4.640	1/2	1/2
14	33	4	-	12.970	1/2	1/2
15	18	51	-	6.885	1/2	1/2
16	33	2	-	10.780	1/2	1/2

In definitiva i beni oggetto di pignoramento nelle due procedure riunite sono quelli esposti nella seguente tabella (fig. n°1):

n°	DATI IDENTIFICATIVI				R.Es. n°682/96	pignorato in danno a		R.Es. n°703/98	pignorato in danno a	
	Foglio	Mappale		Sup. (ha)						
		id. attuale	id. prec.							
1	18	51	-	00.68.85				×	1/2	1/2
2	32	18	-	00.55.10	×		1/1			
3	32	19	-	00.80.75	×	1/1		×	1/1	
4	32	70	4/g	00.24.15	×		1/1			
5	32	73	6/c	00.35.50	×		1/1			
6	32	76	7/c	00.02.70	×		1/1			
7	32	79	8/c	01.31.55	×		1/1			
8	32	82	9/c	00.05.60	×	1/1		×	1/1	
9	32	85	17/c	01.05.15	×		1/1			
10	32	20	20/a	01.74.70				×	1/1	
11	33	2	-	01.07.80				×	1/2	1/2
12	33	4	-	01.29.70				×	1/2	1/2
13	33	9	-	01.85.00	×	1/1		×	1/1	
14	33	16	-	01.02.35				×	1/2	1/2
15	33	18	-	01.60.45	×	1/1		×	1/1	
16	33	19	-	00.47.75	×	1/1		×	1/1	
17	33	34	-	00.87.65	×	1/1		×	1/1	
18	33	35	-	00.94.95	×	1/1		×	1/1	
19	33	41	-	00.46.40				×	1/2	1/2
20	33	47	36/a	00.75.68	×	1/1		×	1/1	
21	33	48	36/b	00.66.52	×	1/1		×	1/1	
22	33	49	36/c	00.75.65	×	1/1		×	1/1	

Figura n° 1 - riepilogo immobili oggetto di pignoramento

3. ACCERTAMENTO CATASTALE ED IPOTECARIO DEGLI IMMOBILI

3.1 Dati catastali

Sulla scorta delle indicazioni riportate negli atti di pignoramento (all.ii n°1a e n°1b) ho eseguito un'approfondita ricerca presso il Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizi Catastali. In particolare per ciascun bene ho richiesto le visure storiche per immobile, aggiornate a maggio 2013, oltre che gli estratti di mappa catastale. Tutta la documentazione catastale ritenuta significativa ai fini della stesura della presente



relazione è prodotta in forma di allegato.

Di seguito si riporta una sintesi delle visure catastali effettuate.

UTA - località "Medau de Ninnu Illu" - Catasto Terreni - Foglio 32 (all. n°2a)

N.	Fg.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superf. (ha)	R.D. (euro)	R.A. (euro)	Intestazione
2	32	18	A	seminativo	4	00.52.90	€ 5,46	€ 6,83	
			B	serra	u	00.02.20	€ 12,50	€ 3,52	
3	32	19	-	seminativo	4	00.80.75	€ 8,34	€ 10,43	
4	32	20	-	seminativo	4	01.74.70	€ 18,05	€ 22,56	
5	32	70 (ex 4/g)	A	seminativo	4	00.13.75	€ 1,42	€ 1,78	
			B	serra	u	00.02.60	€ 14,77	€ 4,16	
			C	serra	u	00.03.80	€ 21,59	€ 6,08	
			D	serra	u	00.04.00	€ 22,72	€ 6,40	
6	32	73 (ex 6/c)	-	seminativo	4	00.35.50	€ 3,67	€ 4,58	
7	32	76 (ex 7/c)	-	seminativo	4	00.02.70	€ 0,28	€ 0,35	
8	32	79 (ex 8/c)	-	seminativo	4	01.31.55	€ 13,59	€ 16,98	
9	32	82 (ex 9/c)	-	seminativo	4	00.05.60	€ 0,32	€ 0,20	
10	32	85 (ex 17/c)	A	seminativo	4	00.80.85	€ 8,35	€ 10,44	
			B	serra	u	00.09.70	€ 55,11	€ 15,53	
			C	serra	u	00.08.50	€ 48,29	€ 13,61	
			D	serra	u	00.06.10	€ 34,65	€ 9,77	

Osservazione: dal confronto tra i dati catastali reperiti e quelli contenuti nell'atto di pignoramento della procedura n°682/1996 del R.Es. (all. n°1a), risulta che:

- tutte le particelle indicate in atto hanno oramai i numeri di mappale definitivi;
- per le particelle 18-70-73-76-79-85 le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento non coincidono con quelle indicate nelle visure catastali.

Invece nell'atto di pignoramento della procedura n°703/1998 del R.Es. (*all. n°1b*) non si rilevano discordanze rispetto all'attuale identificazione catastale delle particelle.

Le particelle sono tutte visibili nell'estratto di mappa del catasto terreni così come si nota nell'immagine sottostante (*fig. n°3*) ricavata dallo stesso estratto (*all. n°2a*).

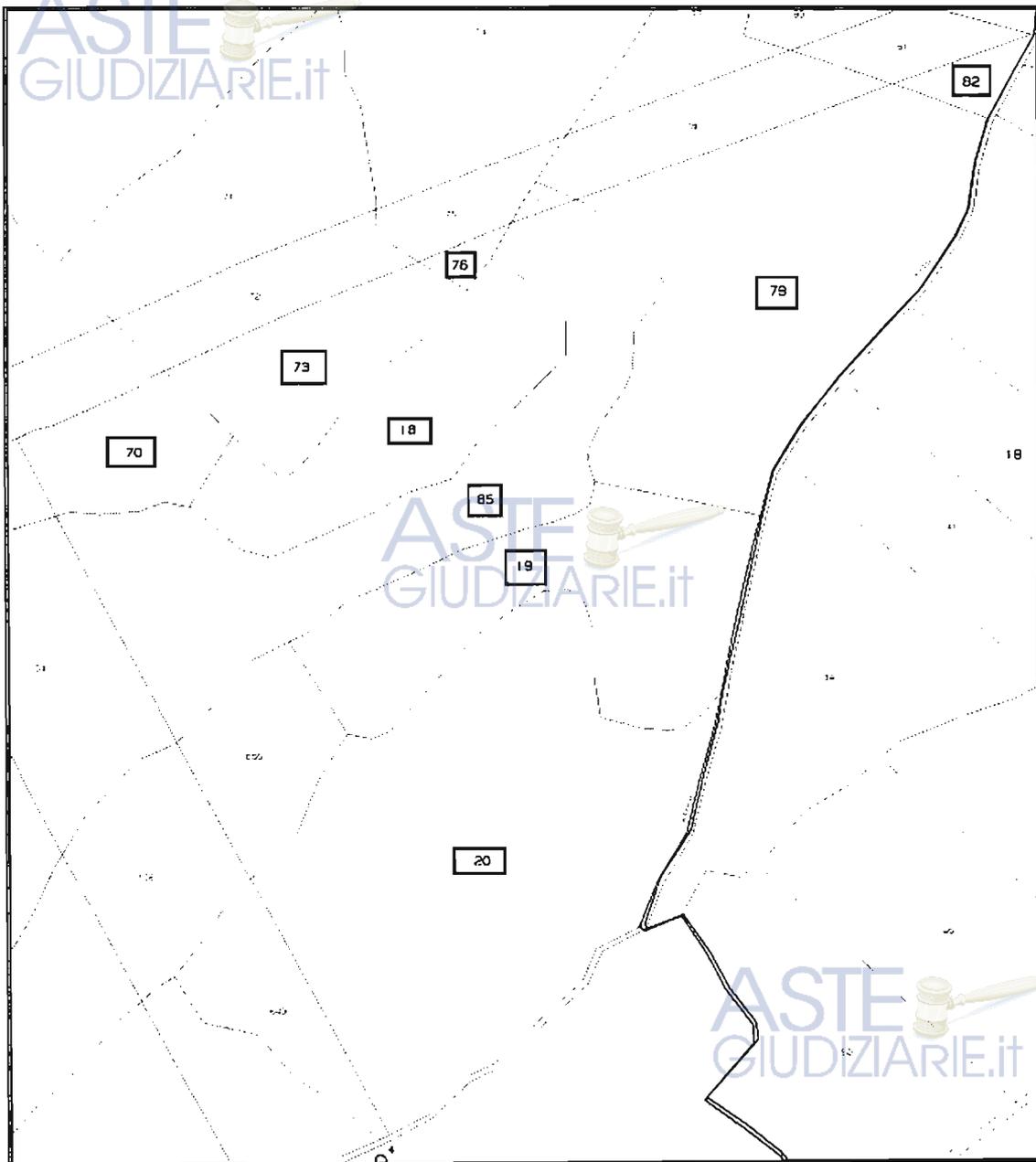


Figura n° 2 - estratto di mappa del Fg.32 del Catasto Terreni

UTA - località "Medau de Ninnu Illu" - Catasto terreni - Foglio 33 (all. n°2b)

N.	Fg.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superf. (ha)	R.D. (euro)	R.A. (euro)	Intestazione
11	33	2	-	bosco alto	3	01.07.80	€ 6,12	€ 3,90	
12	33	4	-	bosco alto	3	01.29.70	€ 7,37	€ 4,69	
13	33	9	-	bosco alto	3	01.85.00	€ 10,51	€ 6,69	
14	33	16	-	bosco alto	3	01.02.35	€ 5,81	€ 3,70	
15	33	18	-	bosco alto	3	01.60.45	€ 9,12	€ 5,80	
16	33	19	-	seminativo	4	00.47.75	€ 4,93	€ 6,17	
17	33	34	-	seminativo	4	00.87.65	€ 9,05	€ 11,32	
18	33	35	-	bosco alto	3	00.94.95	€ 5,39	€ 3,43	
19	33	41	-	seminativo	4	00.46.40	€ 4,79	€ 5,99	
20	33	47 (ex 36/a)	-	bosco alto	3	00.75.68	€ 4,30	€ 2,74	
21	33	48 (ex 36/b)	-	bosco alto	3	00.66.52	€ 3,78	€ 2,40	
22	33	49 (ex 36/c)	-	bosco alto	3	00.75.65	€ 7,81	€ 9,77	

Osservazione: nell'atto di pignoramento della procedura n°682/1996 del R.Es. (all. n°1a) non si rilevano discordanze rispetto all'attuale identificazione catastale delle particelle.

Anche nell'atto di pignoramento della procedura n°703/1998 del R.Es. (all. n°1b), non si rilevano discordanze rispetto all'attuale identificazione catastale delle particelle.

Tuttavia dalle visure storiche per immobile risulta che i mappali 2 e 16

sono intestati (in virtù di un decreto di trasferimento) a terzi soggetti estranei all'esecuzione.

Anche questi mappali sono tutti visibili nell'estratto di mappa del catasto terreni così come si vede dall'immagine sottostante (fig. n°5) ricavata dallo stesso estratto (all. n°2b).

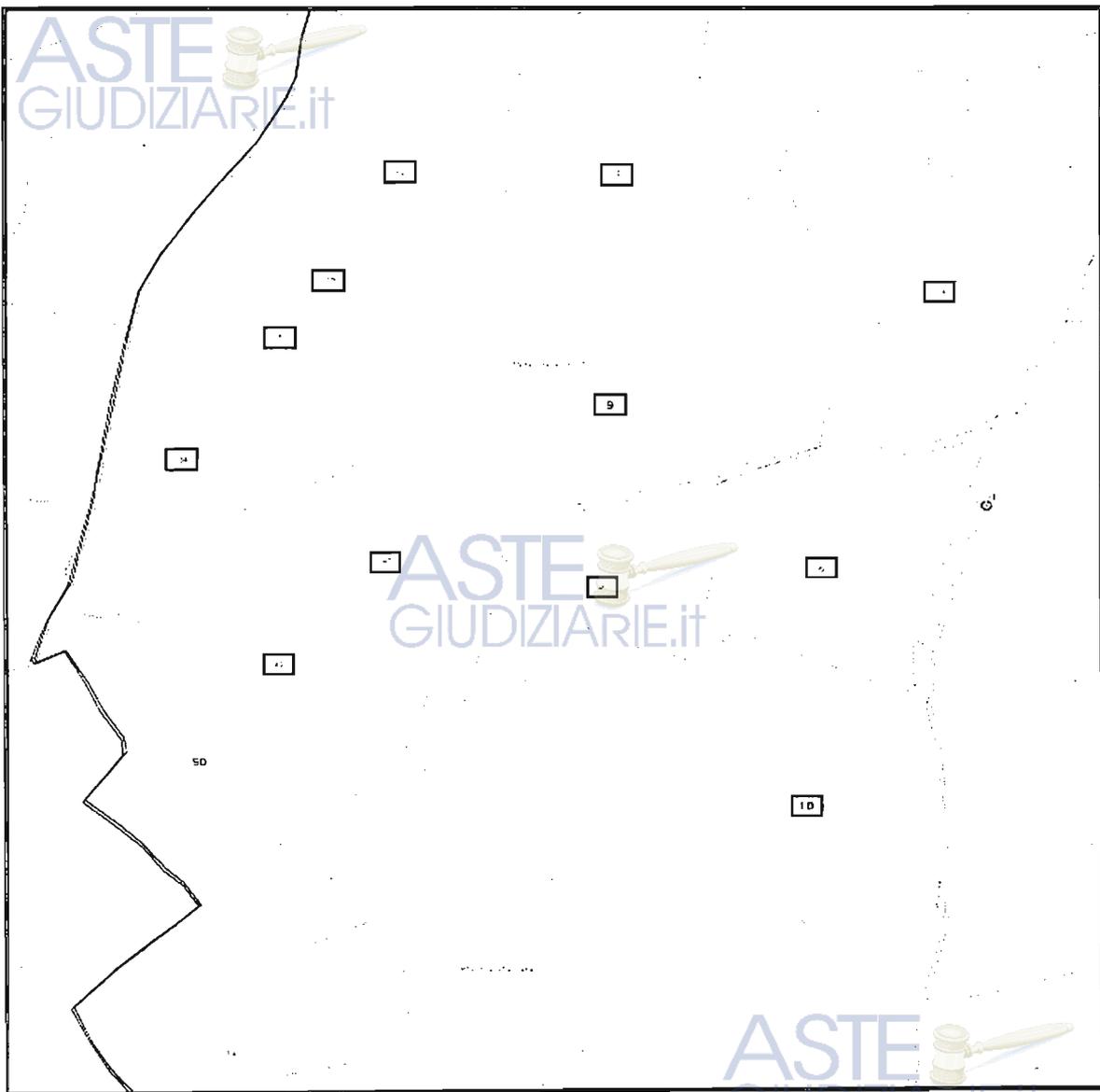


Figura n° 3 - estratto di mappa del Fg.33 del Catasto Terreni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



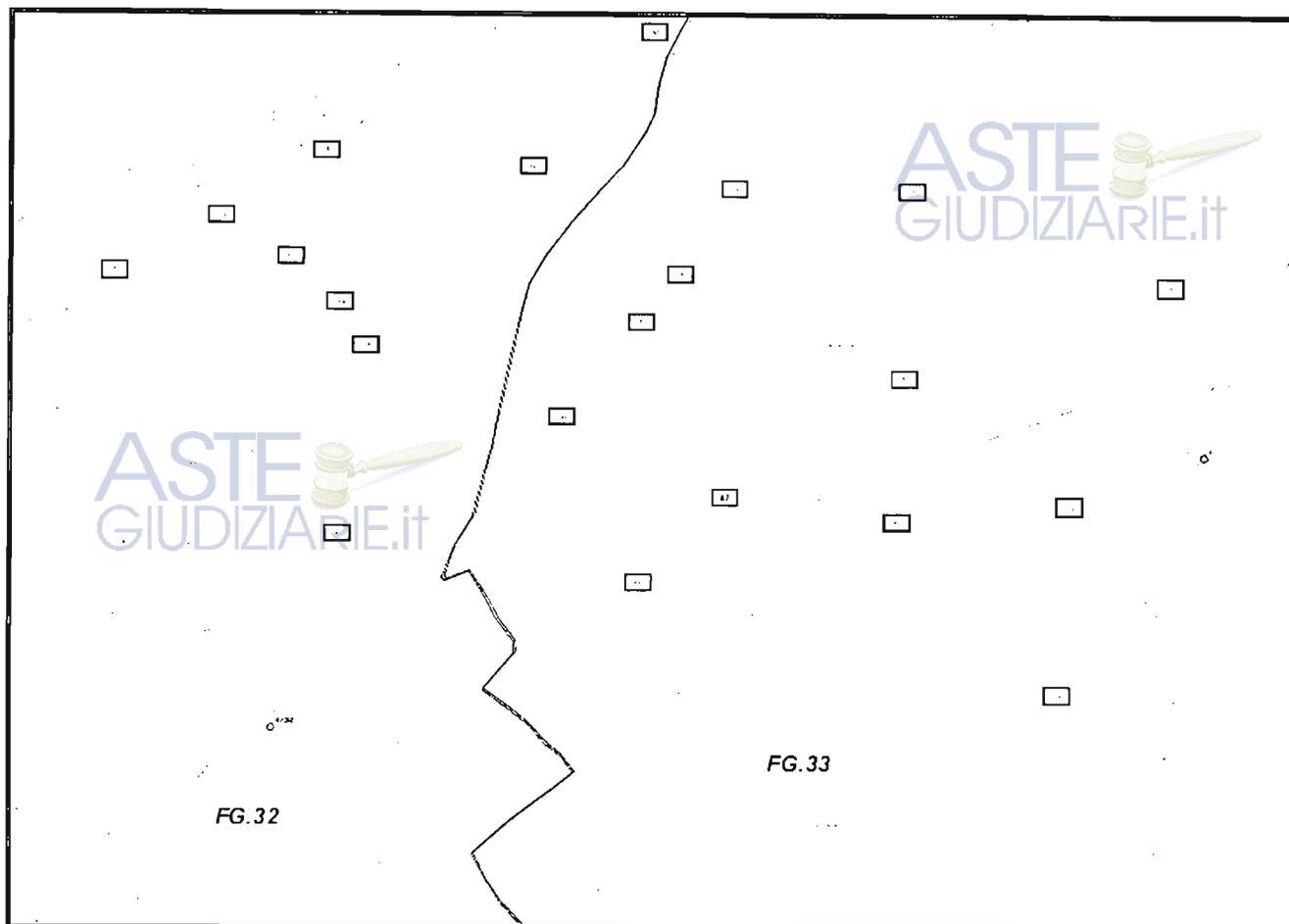


Figura n° 4 - estratto di mappa dei Fg.32 - 33 del Catasto Terreni

A questo punto ritengo opportuno far notare, con l'aiuto dell'immagine appena sopra (fig. n°4), che i fogli 32 e 33 sono contigui (all. n°2c), i mappali sono vicini tra loro e formano un unico appezzamento con estensione di poco inferiore a 17 ettari (165.380 mq).

UTA - località "Sa Feurredda" (all. n°2d)

N.	Fg.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superf. (ha)	R.D. (euro)	R.A. (euro)	Intestazione
1	18	51	-	seminativo	4	00.68.85	€ 7,11	€ 8,8	

Osservazione: nell'atto di pignoramento della procedura n°703/1998 del R.Es.

(all. n°1b) non si rilevano discordanze rispetto all'attuale identificazione catastale delle particelle.

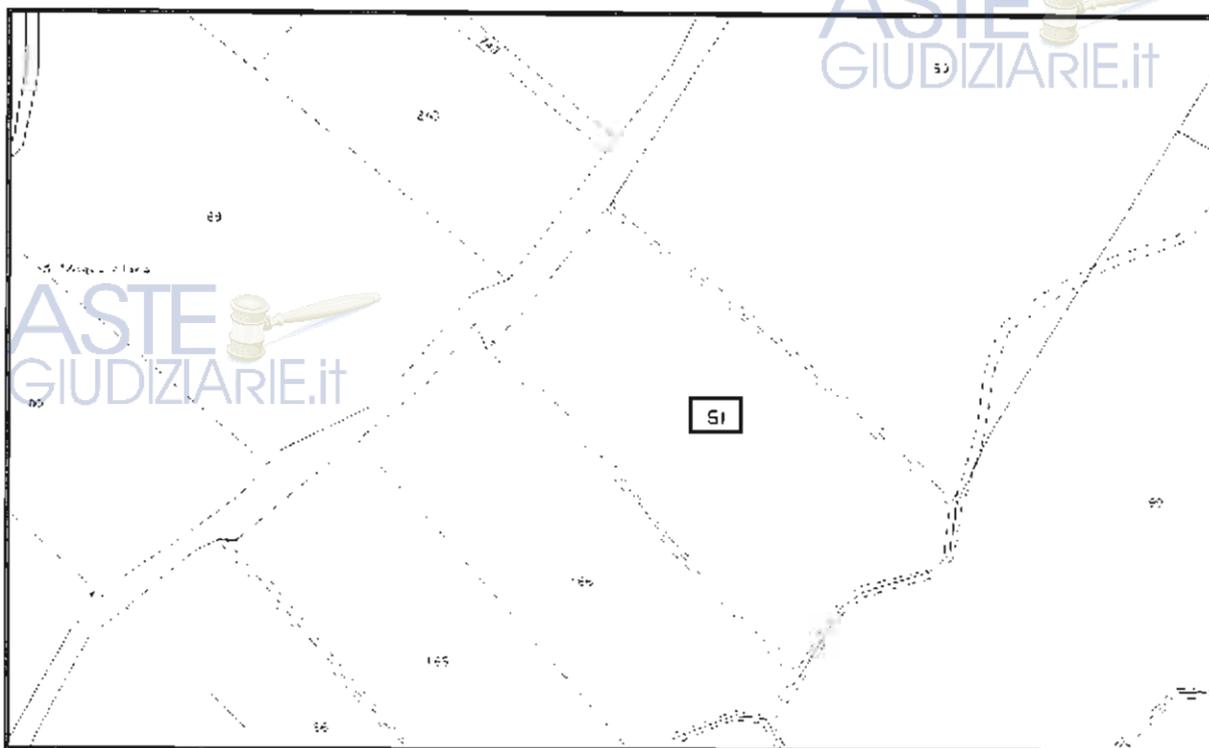


Figura n° 5 - estratto di mappa del Fg.18 del Catasto Terreni

Anche questa particella è individuabile nell'estratto di mappa del catasto terreni così come si vede dall'immagine (fig. n°5) appena sopra ricavata dallo stesso estratto (all. n°2d).

3.2 Trascrizioni ed iscrizioni

Nel fascicolo iscritto al n°682/96 del R.Es. è presente la relazione notarile (ex art.1 L.308/1998) del dott. Antonio Galdiero del 16/10/2000, riguardanti gli immobili sottoposti ad espropriazione forzata da MELIORCONSORZIO S.p.A. (all. n°3a). Nel fascicolo iscritto al n°703/1998 del R.Es. sono presenti due relazioni notarili (ex art.1 L.308/1998) del dott. Paolo Macciotta del 13/09/2000, riguardanti gli immobili sottoposti ad espropriazione forzata dal BANCO di SARDEGNA S.p.A. (all. n°3b). Dalla lettura di questi certificati si apprende che l'acquisizione degli immobili è avvenuta nella seconda metà degli anni '60 e che

pertanto risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede la trascrizione di entrambi gli atti di pignoramento, avvenuta rispettivamente in data 24/09/1996 (*R.Es. n°682/96*) e 11/12/1998 (*R.Es. n°703/98*).

Considerato che le stesse certificazioni notarili sono state redatte rispettivamente nell'anno 1999 e 2000, ho eseguito presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare una ispezione per soggetto in capo a ciascuno dei debitori (*all. n°3c*). Da questo accertamento è risultato che le particelle due delle particelle oggetto di pignoramento, precisamente quelle censite al Catasto Terreni del Comune di UTA al Fg.33 Mappali 2 e 16, sono attualmente di proprietà di terzi soggetti estranei alla procedura in virtù del Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Cagliari il 24/06/2009, trascritto a Cagliari il 10/07/2009 ai nn°15348/21744 (*all. n°3d*).

Infine è stato possibile verificare che nell'atto di pignoramento della procedura iscritta al n°682/96 del R.Es., per alcune particelle, la quota di proprietà attribuita ai debitori è errata.

Durante lo svolgimento delle operazioni di accertamento ho appreso che il signor [REDACTED] deceduto nell'anno 2013. Tuttavia dalle ispezioni condotte presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei RR.II.*) non risulta alcuna nota di trascrizione relativa a denuncia di successione o pubblicazione di testamento.

Dall'analisi di tutta la documentazione ipotecaria già in atti, di quella catastale ed ipotecaria da me acquisita, riguardante gli immobili oggetto di entrambe le procedure, risulta quanto esposto nella seguente tabella riepilogativa:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.3 Pratiche edilizie

Le ricerche sono proseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uta (CA), dove ho presentato l'istanza per l'accesso agli atti inerenti i beni pignorati e per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

Con l'accesso agli atti ho appreso che i beni pignorati, costituiscono insieme ad altri, non interessati dalla procedura, un'azienda agricola. Per tale azienda, nell'archivio del suddetto ufficio risultano le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n°81 del 1982, intestata a [REDACTED] Per questa pratica non risulta rilasciata alcuna C.E.;
- P.E. n°140 del 1982, intestata a [REDACTED] Per questa pratica risulta rilasciata la C.E. n°140 del 13/10/1982 per l'ampliamento di un fabbricato rurale;
- P.E. n°8 del 1990, intestata a [REDACTED]. Per questa pratica risulta rilasciata la C.E. n°8 del 15/01/1993 per l'ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale e l'ampliamento di fabbricati rurali;
- Autorizzazione n°101 del 25/06/1996 per la realizzazione di 5000 mq di serre in ferro zincato e copertura in materiale plastico, rilasciata a [REDACTED]
- P.E. n°171 del 1997, intestata a [REDACTED] Per questa pratica risulta rilasciata la C.E. n°171 del 13/07/1999 per l'ampliamento e modifiche fabbricato rurale per agriturismo;
- P.E. n°176 del 1997, intestata a [REDACTED] Per questa pratica risulta rilasciata la C.E. n°176 del 31/03/1999 per la costruzione di n°2 capannoni ad uso avicunicolo;

- P.E. n°7 del 2003, intestata a [REDACTED] Per questa pratica risulta rilasciata la C.E. n°7 del 12/06/2003 la costruzione di n°2 capannoni ad uso avicunicolo.

Considerato il numero degli immobili ipotecati e la quantità delle pratiche edilizie da esaminare, mi sono recata due volte presso il suddetto ufficio per consultare la documentazione disponibile e quindi identificare quella utile allo svolgimento dell'incarico.

Al termine della ricerca, l'ufficio preposto ha rilasciato alla scrivente i seguenti documenti:

- copia della Autorizzazione n°101 del 25/06/1996 per la realizzazione di 5000 mq di serre in ferro zincato e copertura in materiale plastico, rilasciata a [REDACTED] (all. n°5a);
- copia della P.E. n°171 del 1997, intestata a [REDACTED] Per questa pratica risulta rilasciata la C.E. n°171 del 13/07/1999 per l'ampliamento e modifiche fabbricato rurale per agriturismo (all. n°5b);
- copia della P.E. n°176 del 1997, intestata a [REDACTED] Per questa pratica risulta rilasciata la C.E. n°176 del 31/03/1999 per la costruzione di n°2 capannoni ad uso avicunicolo.

- certificato di destinazione urbanistica per le aree libere (all. n°5c).

Conclusa, per il compendio ipotecato, l'analisi di tutta la documentazione reperita ed in atti, ho proseguito le operazioni peritali avvisando i debitori indicati negli atti di pignoramento, con una comunicazione scritta inviata (a mezzo racc. A/R), al signor [REDACTED] figlio degli esecutati e residente presso gli

immobili pignorati. Con quest'ultimo, resosi disponibile a garantirmi l'accesso ai luoghi, ho concordato per il giorno 09/12/2013 l'accesso ai luoghi.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le aree oggetto della presente procedura sono ubicate in agro di Uta (CA). Come illustrato dall'immagine aerea estratta dal navigatore geografico di Google (fig. n°6) la particella censita nel Foglio 18 del Catasto Terreni è localizzata (puntino giallo) tra le strade vicinali "Sa Feurredda" e "de Arcosu" in località "Sa Feurredda", mentre le 19 particelle censite ai fogli 32 e 33 sono ubicate (puntino rosso) a ridosso della strada "Pedemontana" in località "Medau de Ninnu Illu".

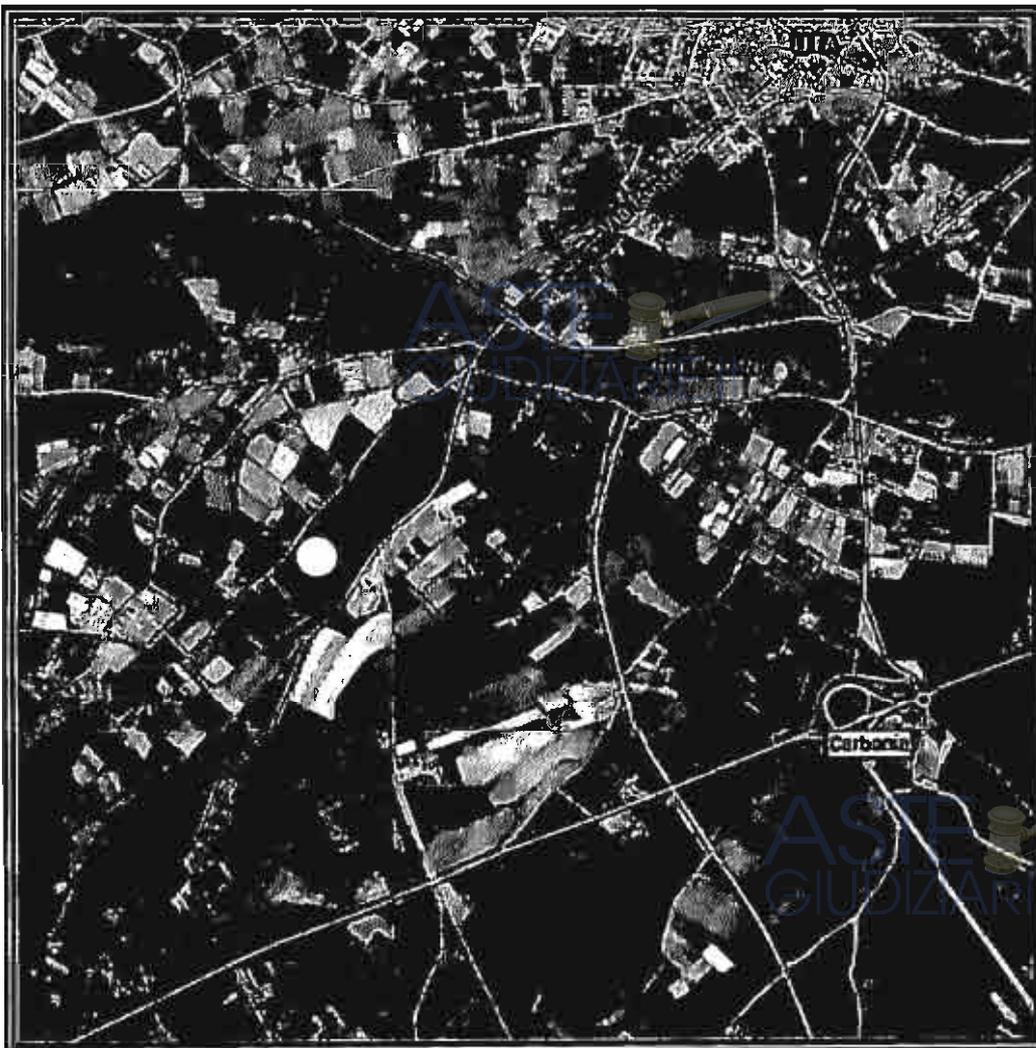


Figura n° 6 - ripresa aerea estratta dal navigatore geografico <https://maps.google.it/>



**4.1 UTA (CA) - Terreno agricolo censito al catasto terreni al Fg.18
mappale 51**

4.1.1 Ubicazione e consistenza

Si tratta di un terreno seminativo (*qualità catastale: seminativo*), a giacitura pianeggiante, di superficie catastale complessiva pari ad ha 00.68.85 (6.885 mq). È ubicato in prossimità delle strade vicinali "Sa Feurredda" e "de Arcosu" in località "Sa Feurredda", a sud del rio Cixerri (*fig. n°6 e 7*).

4.1.2 Stato di occupazione dell'immobile

Secondo quanto riferito dal signor [REDACTED] (*figlio dei debitori*) il fondo attualmente risulta in possesso di terzi soggetti estranei alla procedura. Tale stato di fatto non è ratificato da alcun titolo.

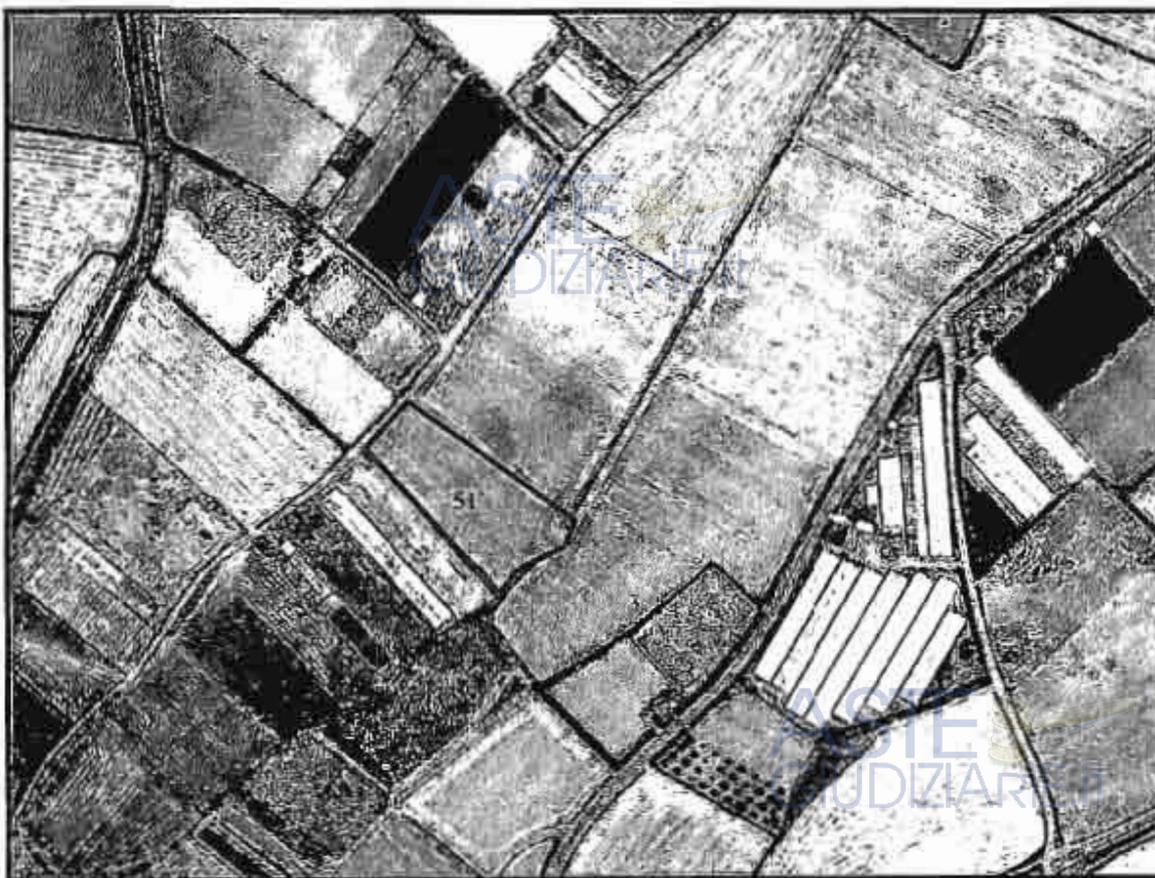


Figura n° 7 - ripresa aerea estratta dal navigatore geografico

**4.2 UTA (CA) - Terreni agricoli censiti al catasto terreni al Fg.32
mappali 18-19-20-70-73-76-79-82-85 e Fg. 33 mappali 4-9-18-19-34-
35-41-47-48-49**

4.2.1 Ubicazione e consistenza

Le aree in oggetto, insieme ad altre non interessate dalle procedure, formano un'azienda agricola in agro di Uta (CA), ubicata, come si vede nell'immagine aerea estratta dal navigatore geografico di Google (fig. n°6), in prossimità della Strada Provinciale 2 "Pedemontana" in località "Medau de Ninnu Illu". I mappali (*qualità catastale: serra, seminativo di quarta classe e bosco alto di terza classe*) costituiscono un unico fondo, a giacitura pianeggiante, di superficie catastale complessiva di poco inferiore ai 16.00.00 ettari (160.000 mq), destinato all'attività agricola. Nella successiva *Figura n°8*, estratta dal navigatore geografico <http://www.sardegnaegeoportale.it/webgis/fotoaeree/> (*ortofoto dell'anno 2006*), si vede l'area in esame con un maggiore grado di dettaglio.

Quindi ho proceduto sovrapponendo, in coordinate assolute ed in ambiente GIS (*attraverso l'utilizzo del software TatumGIS Viewer che consente la stratificazione delle immagini aeree e cartografiche*), gli estratti di mappa catastale dei fogli 32 e 33 alla ripresa aerea (*ortofoto dell'anno 2006*) estratta dal navigatore geografico del sito <http://www.sardegnaegeoportale.it/webgis/fotoaeree/>, con l'intento di verificare (*così come richiesto dal quesito*) se sui mappali pignorati insistessero o meno dei fabbricati.

Il risultato di questa operazione è ancor meglio illustrato nella *Figura n°9*, dove ho anche contornato (*linea di colore rosso*) il perimetro dell'appezzamento formato dai mappali pignorati.



Figura n° 8 - localizzazione degli immobili sulla ripresa aerea (ortofoto anno 2006) tratta dal navigatore geografico <http://www.sardegnageoportale.it/webgis/fotorec/>

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDTCI/00

Agenzia
Entrate

00001272 000040E3 WD797001
00072203 24/01/2014 09:38:19
4578-00088 E84EC84A58A79968
IDENTIFICATIVO : 01130323072988

0 1 1 5 0 5 2 3 0 7 2 9 8 0

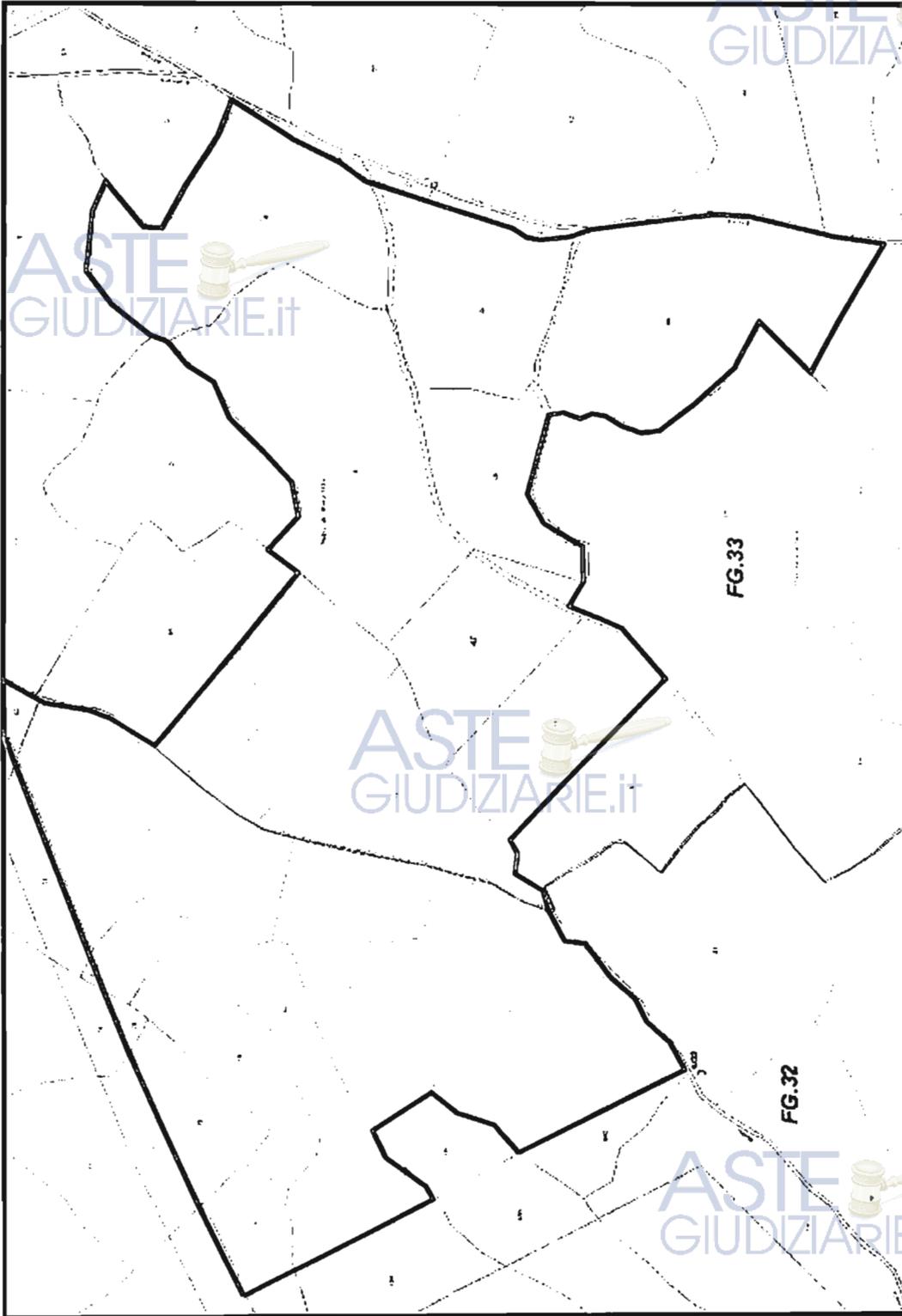



Figura n° 9 - sovrapposizione della mappa catastale (fogli 32-33) sull'ortofoto dell'anno 2006 redatta dal CTU in scala 1:2500

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Con questa immagine (fig. n°9) si coglie immediatamente il fatto che lo stato attuale dei luoghi non è quello rappresentato nella mappa catastale. Infatti solo per alcuni mappali sono ancora visibili sul terreno le linee dividenti.

Sempre dalla stessa immagine, si vede che su uno di mappali pignorati insistono dei manufatti, o comunque parti di essi. Tale situazione è ancor più evidente nella seguente *Figura n°10 (ingrandimento della figura n°9)*, in cui si nota che porzioni dei fabbricati dell'azienda agricola (cerchiati di rosso) ricadono sia sul mappale 650 (ex 33/b), non interessato dalla procedura, che sul mappale 85 (ex 17/c) oggetto di pignoramento.

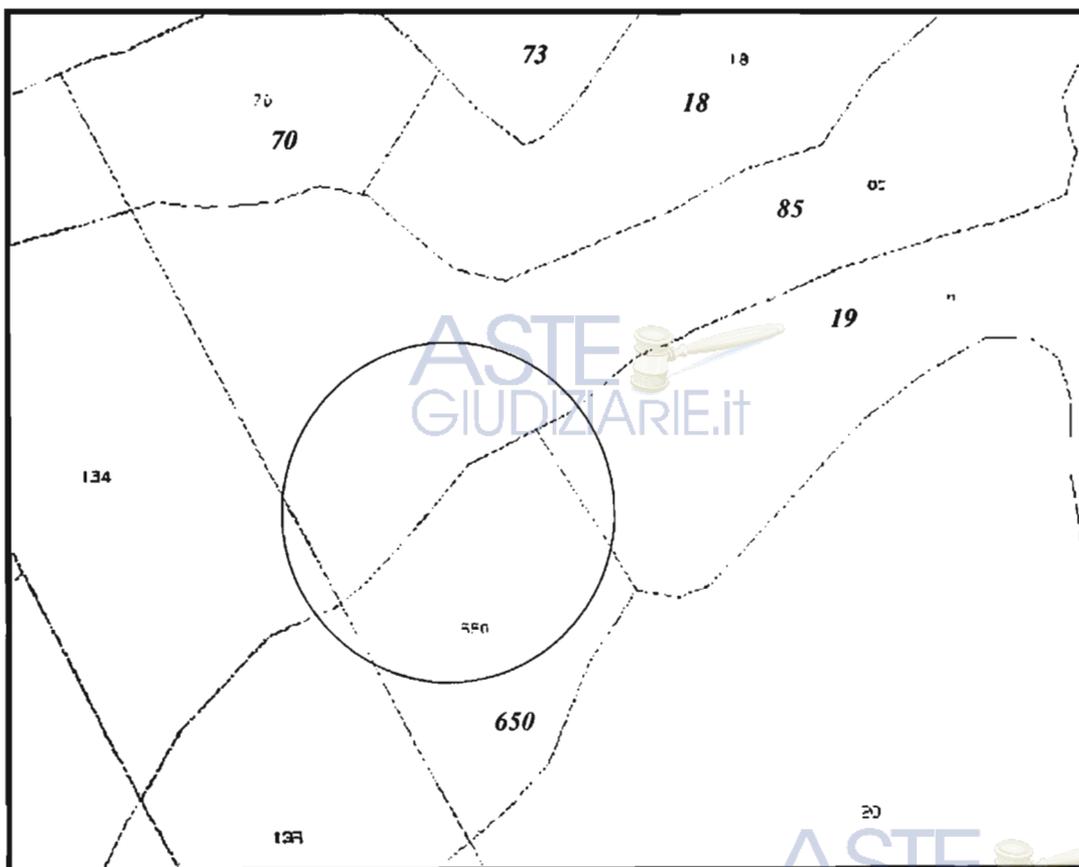


Figura n° 10 - particolare ingrandito della figura n°8

Il tipo di elaborazione cartografica appena esposta (fig. n°8, 9 e 10), in cui la posizione geometrica delle linee può avere rispetto alla realtà una approssimazione fino a circa 2 metri, consente di accertare, con un buon grado di

attendibilità, il fatto che un fabbricato ricada su due mappali diversi, ma certamente non consente di individuare la consistenza (*in termini di superfici*) delle porzioni di questo fabbricato insistenti su ciascun mappale. Quest'ultima verifica infatti può essere condotta solo eseguendo apposite operazioni di riconfinamento, cioè di trasferimento sul terreno dei confini di ciascuna particella riportata in mappa, e di rilievo planimetrico dei fabbricati.

L'ingresso alla proprietà è ubicato al km.12,500 della Strada Provinciale 2 "Pedemontana" (*fig. n°8 - foto n°1, 2*), la stessa proprietà confina per un lungo tratto con la strada provinciale, più precisamente la strada confina con i mappali 70, 73, 76,82, 79, 82 (*fig. n°10*). Il confine corrispondente alla strada provinciale è marcato da una recinzione in rete metallica sostenuta da paletti anch'essi metallici.



Foto n° 1 - vista dell'ingresso alla proprietà lungo la S.P. n°2 "Pedemontana"



Foto n° 2 - particolare dell'ingresso alla proprietà lungo la S.P. n°2 "Pedemontana"

Lungo lo stesso confine è presente anche una barriera frangivento (*fig n°8 - foto n°2*), a larghezza variabile, realizzata con piante di eucalipto rostrato (*Eucalyptus camaldulensis*) disposte su più filari.

Dall'ingresso (*foto n°2*) percorrendo una strada sterrata si raggiungono i fabbricati del centro aziendale (*foto n°3, 4 e 5*).

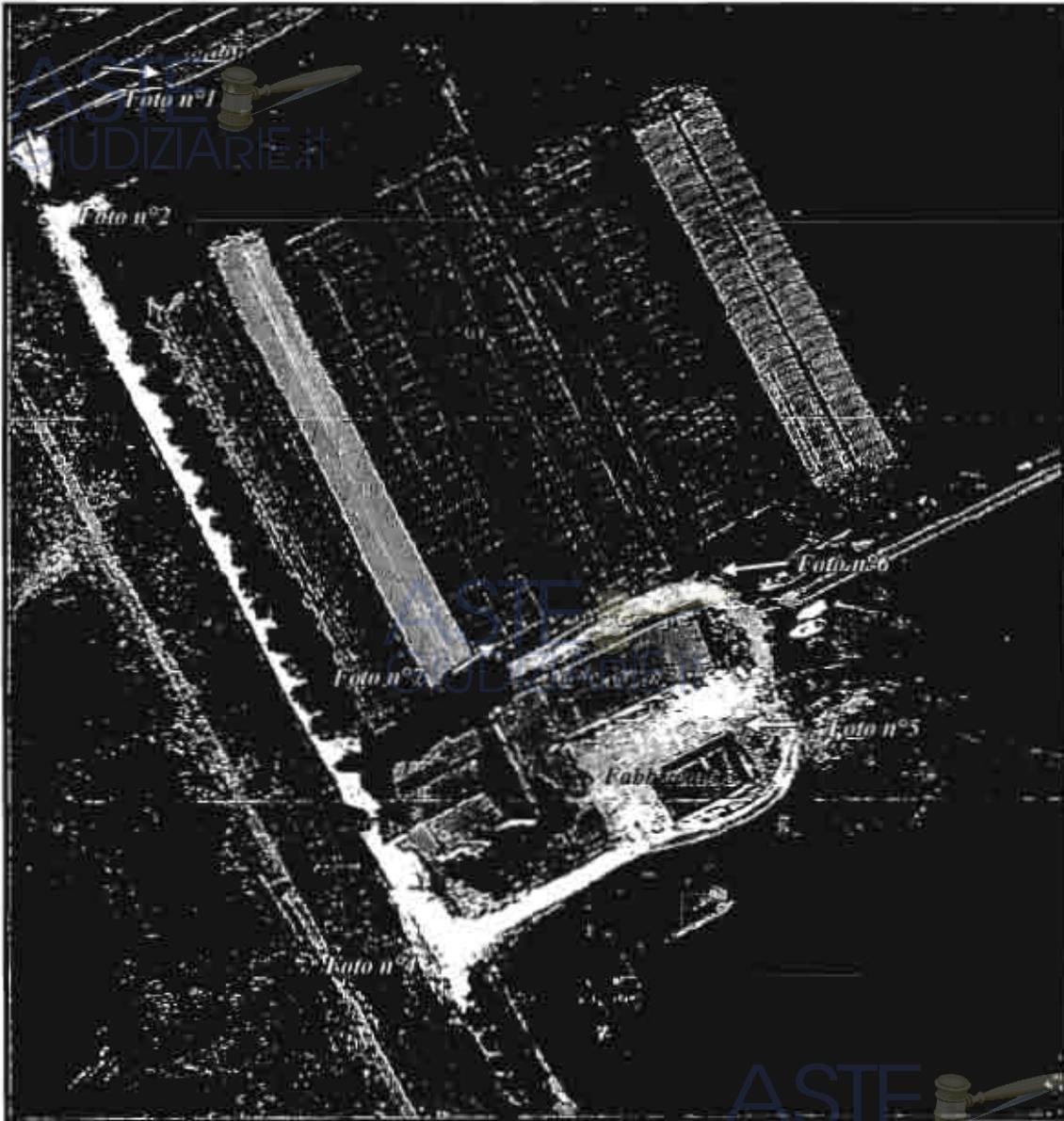


Foto n° 3 - vista aerea dell'ingresso alla proprietà estratta dal navigatore geografico <https://maps.google.it/>



Foto n° 4 - vista prospetto principale fabbricato 1



Foto n° 5 - vista fabbricati 2 e 3

Nel tratto di terreno compreso tra la strada provinciale ed i fabbricati (foto n°3) sono presenti le strutture in metallo di alcune serre del tipo a tunnel a doppia campata, oramai prive di copertura (foto n°6). Come si può vedere dalla figura n°10 le quattro serre ricadono sui mappali 85, 70, 73 e 18, oggetto di pignoramento.



Foto n° 6 - vista generale delle serre

Realizzate parallelamente al viale di ingresso (foto n°3) le prime due serre (foto n°3, 7) hanno una lunghezza di circa 80 metri, mentre le ultime due sono lunghe circa 70 metri (foto n°3, 8).





Foto n° 7 - vista delle serre

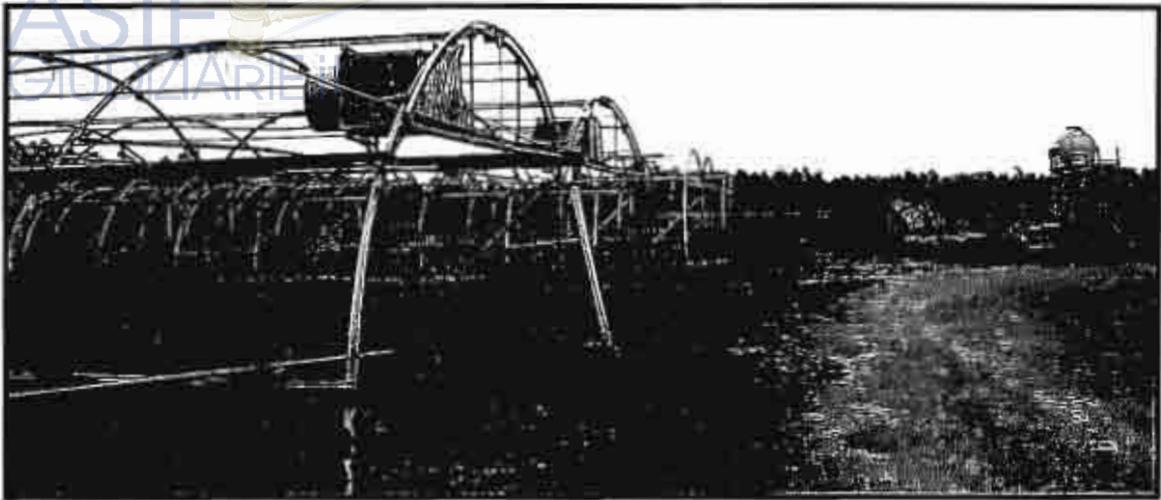


Foto n° 8 - vista delle serre

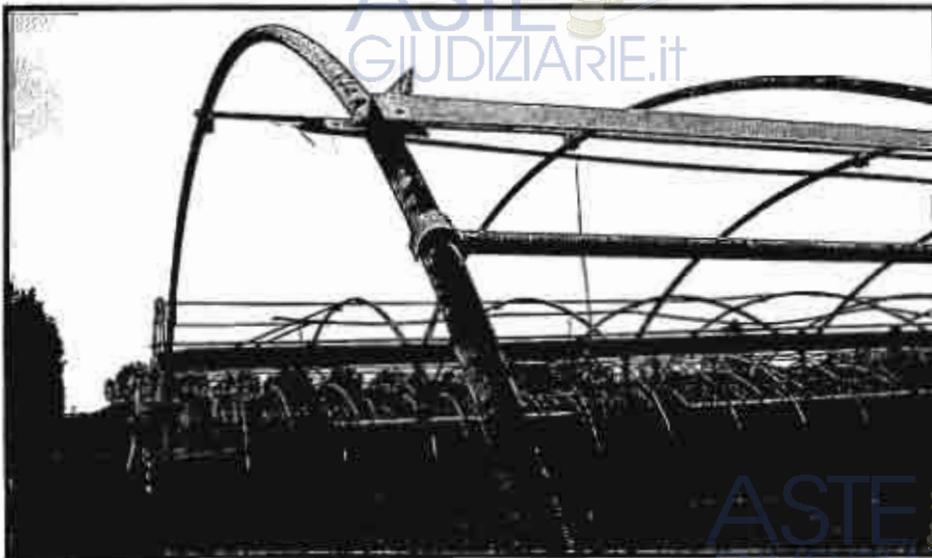


Foto n° 9 - particolare dello stato di conservazione della struttura

In generale le strutture di queste quattro le serre presentano evidenti segni di degrado (foto n°9), versano in un pessimo stato di conservazione e sembrano oramai inutilizzate da diverso tempo.

Come già anticipato, in seguito alla realizzazione delle opere di miglioramento fondiario, lo stato attuale delle particelle non è quello rappresentato nella mappa catastale. Infatti solo per alcuni mappali sono ancora visibili sul terreno le linee dividenti (fig. n°9).

Da quanto osservato in occasione del sopralluogo, l'attività prevalente esercitata nell'azienda agricola è l'arboricoltura da legno. Infatti sui mappali 79 (parte), 82 del Fg.32 e sui mappali 4, 9, 18, 35, 47, 48, 49 (parte) del Fg.33 sono presenti coltivazioni di eucalipto (*eucalyptus camaldulensis*) finalizzate alla produzione di legna da ardere.



Foto n° 10 - piantagioni di eucalipto



Foto n° 11 - piantagioni di eucalipto

Considerato il numero cospicuo dei mappali pignorati ritengo opportuno riepilogare nella tabella che segue le caratteristiche attuali di ciascun mappale pignorato, desunte dalla figura n°9 ed accertate in occasione dell'accesso ai luoghi.

N.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE						STATO ATTUALE		Quota di proprietà	
	Uti - Catasto Terreni						Qualità	Manufatti		
	Rg.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superf. (ha)				
1	32	18	A	seminativo	4	00.52.90	seminativo/bosco alto (frangivento in eucalipto)		1/2	1/2
			B	serra	u	00.02.20	serra dismessa			
2	32	19	-	seminativo	4	00.80.75	seminativo		1/1	
3	32	20	-	seminativo	4	01.74.70	seminativo	Pozzo trivellato	1/1	
4	32	70 (ex 4/g)	A	seminativo	4	00.13.75	seminativo/bosco alto (frangivento in eucalipto)		1/2	1/2
			B	serra	u	00.02.60	serra dismessa			
			C	serra	u	00.03.80	serra dismessa			
			D	serra	u	00.04.00	serra dismessa			
5	32	73 (ex 6/c)	-	seminativo	4	00.35.50	seminativo/serra/bosco alto (frangivento in eucalipto)		1/2	1/2
6	32	76 (ex 7/c)	-	seminativo	4	00.02.70	bosco alto (frangivento in eucalipto)		1/2	1/2
7	32	79 (ex 8/c)	-	seminativo	4	01.31.55	seminativo/ bosco alto (frangivento in eucalipto)		1/2	1/2
8	32	82 (ex 9/c)	-	seminativo	4	00.05.60	bosco alto (piantagione di eucalipto)		1/1	
9	32	85 (ex 17/c)	A	seminativo	4	00.80.85	seminativo	Porzione dei Fabbricati 1 e 2	1/2	1/2
			B	serra	u	00.09.70	serra dismessa			
			C	serra	u	00.08.50	serra dismessa			
			D	serra	u	00.06.10	serra dismessa			
10	33	4	-	bosco alto	3	01.29.70	bosco alto (piantagione di eucalipto)	Linea elettrica	1/2	1/2
11	33	9	-	bosco alto	3	01.85.00	bosco alto (piantagione di eucalipto)	Linea elettrica	1/1	
12	33	18	-	bosco alto	3	01.60.45	bosco alto (piantagione di eucalipto)		1/1	
13	33	19	-	seminativo	4	00.47.75	seminativo/bosco alto (piantagione di eucalipto)		1/1	
14	33	34	-	seminativo	4	00.87.65	seminativo		1/1	
15	33	35	-	bosco alto	3	00.94.95	bosco alto (piantagione di eucalipto)		1/1	
16	33	41	-	seminativo	4	00.46.40	seminativo		1/2	1/2
17	33	47 (ex 36/a)	-	bosco alto	3	00.75.68	bosco alto (piantagione di eucalipto)		1/1	
18	33	48 (ex 36/b)	-	bosco alto	3	00.66.52	bosco alto (piantagione di eucalipto)		1/1	
19	33	49 (ex 36/c)	-	bosco alto	3	00.75.65	bosco alto (piantagione di eucalipto)/seminativo		1/1	
Superficie Totale (ha = ettari)						15.84.95				

4.2.2 Stato di occupazione dell'immobile

Da quanto visto e appreso in occasione del sopralluogo, avvenuto il 09/12/2013, i terreni oggetto di pignoramento, i fabbricati parzialmente ricadenti su dette aree, ed in generale l'azienda agricola, sono in possesso del signor [REDACTED] figlio degli esecutati e conduttore dell'azienda. Non ho reperito notizie circa l'esistenza di un contratto agrario.

4.3 Liceità edilizia

- Come già anticipato i Fabbricati "1" e "2" ricadono in parte sul mappale 650 (*non interessato dal pignoramento*) ed in parte sul mappale 85 (*oggetto di pignoramento*), mentre il Fabbricato "3" ricade certamente sul mappale 650 (*non interessato dal pignoramento*).

Per tale motivo non ho ritenuto opportuno accedere ai suddetti fabbricati e condurre la verifica, prevista dall'incarico, sulla regolarità tecnico-amministrativa degli stessi.

In ogni caso con l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uta (CA) ho accertato che l'ultima Pratica Edilizia relativa a questi fabbricati è la n°171/1997 e riguarda il rilascio della Concessione Edilizia n°171/1997 del 13/07/1999 relativa ai lavori di "Ampliamento e modifiche del fabbricato rurale per agriturismo" in località "Baracca Manna" da eseguirsi nell'azienda agricola di proprietà dei debitori costituita, ricordo, anche da mappali non interessati dal pignoramento (*all. n°5a*).

Nella Tavola progettuale allegata a tale concessione è contenuta la planimetria generale del centro aziendale in cui sono presenti i fabbricati, i locali di appoggio all'attività, le serre e le opere di miglioramento fondiario che in apparenza corrispondono a quelli oggi visibili sul posto.

- La costruzione delle serre è stata autorizzata con l'Autorizzazione n°101/96 del 25/06/1996 (*all. n°5b*) rilasciata a [REDACTED] moglie di [REDACTED] (*figlio degli esecutati ed attuale conduttore del fondo*).

Di fatto le serre oggi visibili non coincidono del tutto con quelle rappresentate nella planimetria generale della tavola progettuale allegata alla C.E. n°171/1997, infatti la serra più vicina al viale di ingresso non esiste più,



mentre è presente una seconda serra di lunghezza 70 metri.

4.4 Parametri urbanistici

Come si legge dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Uta in data 01/07/2013 (all. n°5c), i terreni oggetto di pignoramento, secondo il vigente P.U.C., risultano così inquadrati (fig. n°11):

CERTIFICA
CHE i terreni, siti in agro di Uta, distinti in Catasto Terreni al Foglio 32 mappali 70 – 73 – 79 – 85 – 18 – 82, ricadono rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente parte in zona “E AGRICOLA - SOTTOZONA E1 – E1.2a” e parte in zona “H2 – Fascia di rispetto stradale”.
CHE i terreni, siti in agro di Uta, distinti in Catasto Terreni al Foglio 32 mappali 19 – 20 , ricadono rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente totalmente in zona “E AGRICOLA - SOTTOZONA E1 – E1.2a”
CHE il terreno, sito in agro di Uta, distinti in Catasto Terreni al Foglio 32 mappale 76 ricade rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente totalmente in zona “H2 – Fascia di rispetto stradale”.
CHE i terreni, siti in agro di Uta, distinti in Catasto Terreni al Foglio 33 mappali 9 – 35 – 19 – 34 – 18 – 47 – 48 – 49 – 16 – 41 – 4 – 2 , ricadono rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente totalmente in zona “E AGRICOLA - SOTTOZONA E1 – E1.2a” I terreni di cui al Foglio 33 mappali 9 – 35 – 16 – 4 – 2 ricadono in parte in Area percorsa dal fuoco in data 24/07/2010.
CHE il terreno, sito in agro di Uta, distinto in Catasto Terreni al Foglio 18 mappale 51, ricade rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente totalmente in zona “E AGRICOLA - SOTTOZONA E1 – E1.2a”.

Figura n° 11 – estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica

5. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Di seguito si espone, seguendo lo schema descrittivo introdotto al precedente capitolo 4, il valore commerciale dell'intero patrimonio immobiliare sottoposto ad esecuzione.

Come detto in precedenza, il compendio pignorato è costituito da terreni agricoli, cioè da n°1 particella catastale in località “Sa Feurredda” e da n°19 particelle catastali accorpate ed appartenenti ad una maggiore azienda agricola in località “Baracca Manna”.

Per eseguire la valutazione delle aree agricole in questione, considerate le particolari condizioni del mercato locale, carente di spunti validi, mi sono riferita non solo ai Valori Agricoli Medi dell'anno 2007 (*V.A.M.*) pubblicati a cura della Presidenza della Giunta Regionale (*Servizio Regionale delle Espropriazioni*) relativi alla regione agraria n°12, ma anche ai Valori Fondiari per l'anno 2012 pubblicati dall'I.N.E.A. (*Istituto Nazionale di Economia Agraria*) per tutte le regioni italiane (*compresa la Sardegna*), naturalmente facendo riferimento alle colture effettivamente praticate sul fondo.

Nel caso in esame, non ritengo opportuno procedere alla valutazione dei fabbricati strumentali all'attività agricola in quanto gli stessi solo parzialmente ricadono su uno dei mappali pignorati (*Fg.32 mappale 85*). Inoltre, ritengo che nessun valore possa essere attribuito alle serre (*del tipo a tunnel con struttura in ferro zincato*), in quanto le stesse versano in stato di abbandono e sono oramai inutilizzabili.

Come accertato, il mappale ubicato in località "Sa Feurredda" è un terreno di tipo seminativo e la qualità catastale coincide con quella effettivamente praticata sul fondo.

Come già esposto, i mappali ubicati in località "Baracca Manna", appartengono ad una maggiore azienda e sono stati interessati da interventi di miglioramento fondiario, pertanto per molti di essi le linee dividenti non sono più individuabili sul terreno e, conseguentemente, la qualità catastale (*seminativo e bosco alto*) non sempre corrisponde alla coltura effettivamente praticata sul fondo (*a tal proposito si rimanda alla tabella riepilogativa a pg.30 del presente elaborato*).

Quindi, per tutto quanto esposto, per procedere alla stima del valore commerciale del compendio pignorato, ai terreni seminativi ho attribuito un

valore unitario di riferimento pari a 12.000,00 €/ha (*equivalente a 1,20 €/mq*), mentre alle piantagioni di eucalipto ho attribuito un valore unitario di riferimento pari a 25.000,00 €/ha (*equivalente a 2,50 €/mq*); quest'ultimo ottenuto sommando al valore del terreno seminativo un valore medio di soprassuolo (*coltivazione di piante di eucalipto per la produzione di legna da ardere*) ipotizzabile per il tipo di arboricoltura praticata. Per quanto attiene i mappali in cui sono presenti entrambi i tipi di colture (*seminativo e piantagione di eucalipto*) ho adottato un valore prossimo al medio tra i due precedentemente indicati.

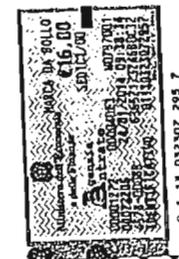
Nella Tabella riepilogativa appena sotto sono sinteticamente riportati i risultati della stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE						STATO ATTUALE			VALORIZZAZIONI				
	Uta Catasto Terreni						Qualità	Manufatti	Superficie (mq)	Valore catastale (€)	Valore venale dell'immobile (€)	Lotto		
	Fg.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Superf. (ha)								
1	18	51	-	seminativo	4	00.68.85	seminativo		1/2	1/2	6.885	1,20 €	8.262,00	LOTTO n°1
2	32	18	A	seminativo	4	00.52.90	seminativo/bosco alto (frangivento in eucalipto)		1/2	1/2	5.510	1,80 €	9.918,00	
			B	serra	u	00.02.20	serra dismessa							
3	32	19	-	seminativo	4	00.80.75	seminativo		1/1		8.075	1,20 €	9.690,00	
4	32	20	-	seminativo	4	01.74.70	seminativo	pozzo trivellato	1/1		17.470	1,20 €	20.964,00	
5	32	70 (ex 4/g)	A	seminativo	4	00.13.75	seminativo/bosco alto (frangivento in eucalipto)		1/2	1/2	2.415	1,80 €	4.347,00	
			B	serra	u	00.02.60	serra dismessa							
			C	serra	u	00.03.80	serra dismessa							
			D	serra	u	00.04.00	serra dismessa							
6	32	73 (ex 6/c)	-	seminativo	4	00.35.50	seminativo/serra/bosco alto (frangivento in eucalipto)		1/2	1/2	3.550	1,80 €	6.390,00	
7	32	76 (ex 7/c)	-	seminativo	4	00.02.70	bosco alto (frangivento in eucalipto)		1/2	1/2	270	2,50 €	675,00	
8	32	79 (ex 8/c)	-	seminativo	4	01.31.55	seminativo/ bosco alto (frangivento in eucalipto)		1/2	1/2	13.155	1,80 €	23.679,00	
9	32	82 (ex 9/c)	-	seminativo	4	00.05.60	bosco alto (piantazione di eucalipto)		1/1		560	2,50 €	1.400,00	
10	32	85 (ex 17/c)	A	seminativo	4	00.80.85	seminativo	porzione dei fabbricati 1 e 2	1/2	1/2	10.515	1,20 €	12.618,00	
			B	serra	u	00.09.70	serra dismessa							
			C	serra	u	00.08.50	serra dismessa							
			D	serra	u	00.06.10	serra dismessa							
11	33	4	-	bosco alto	3	01.29.70	bosco alto (piantazione di eucalipto)	linea elettrica	1/2	1/2	12.970	2,50 €	32.425,00	
12	33	9	-	bosco alto	3	01.85.00	bosco alto (piantazione di eucalipto)	linea elettrica	1/1		18.500	2,50 €	46.250,00	
13	33	18	-	bosco alto	3	01.60.45	bosco alto (piantazione di eucalipto)		1/1		16.045	2,50 €	40.112,50	
14	33	19	-	seminativo	4	00.47.75	seminativo/bosco alto (piantazione di eucalipto)		1/1		4.775	1,80 €	8.595,00	
15	33	34	-	seminativo	4	00.87.65	seminativo		1/1		8.765	1,20 €	10.518,00	
16	33	35	-	bosco alto	3	00.94.95	bosco alto (piantazione di eucalipto)		1/1		9.495	2,50 €	23.737,50	
17	33	41	-	seminativo	4	00.46.40	seminativo		1/2	1/2	4.640	1,20 €	5.568,00	
18	33	47 (ex 36/a)	-	bosco alto	3	00.75.68	bosco alto (piantazione di eucalipto)		1/1		7.568	2,50 €	18.920,00	
19	33	48 (ex 36/b)	-	bosco alto	3	00.66.52	bosco alto (piantazione di eucalipto)		1/1		6.652	2,50 €	16.630,00	
20	33	49 (ex 36/c)	-	bosco alto	3	00.75.65	bosco alto (piantazione di eucalipto)/seminativo		1/1		7.565	1,80 €	13.617,00	
Superficie Totale (ha = ettari)						16.53.80				Valore Venale Totale		€ 314.316,00		



LOTTO n°2
 Superficie complessiva pari a 15.84,95 ha (158.495 mq)
 Valore venale complessivo pari a 306.054,00 €



6. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo espletato l'incarico ricevuto, relativo alla rinnovazione della consulenza tecnica d'ufficio su tutti i beni pignorati nelle due procedure riunite, ribadisco le conclusioni alle quali sono giunta:

- l'oggetto della presente relazione di consulenza è costituito da terreni agricoli dislocati in agro di UTA (CA);

- ai fini dell'accertamento della reale consistenza del patrimonio sottoposto ad esecuzione, per ciascun immobile ho eseguito:

1. una verifica della situazione censuaria, confrontando i dati indicati negli atti di pignoramento delle due procedure, con quella aggiornata richiesta dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio Territorio (*catasto terreni*). La sintesi di tutte le operazioni catastali e le relative osservazioni sono esposte nel paragrafo 3.2 del precedente Capitolo 3;

2. un'analisi degli atti di pignoramento e delle certificazioni notarili allegati al fascicolo dell'esecuzione, e delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria dei RR.II.*), per l'individuazione dei beni e delle quote di proprietà spettanti a ciascun esecutato, per la verifica della provenienza degli stessi e delle formalità pregiudizievoli gravanti su ciascuno, oltre che delle eventuali anomalie risultanti dal confronto dei documenti. I risultati di questa fase delle operazioni sono dettagliatamente esposti nel paragrafo 3.2 del precedente Capitolo 3;

- per tutti gli immobili pignorati ho condotto, presso l'ufficio tecnico del comune di UTA (CA), la ricerca di pratiche edilizie aventi come oggetto gli stessi immobili; lo stesso ufficio ha rilasciato per tutte le aree libere il certificato di destinazione urbanistica; l'esito di questi accertamenti è fornito al paragrafo 3.3 del

precedente Capitolo 3;

- quindi ho verificato la rispondenza di ciascun immobile alla normativa urbanistico edilizia vigente, fornendo una descrizione del loro stato attuale e, ove possibile, eseguendo rilievi fotografici; il risultato di questa fase delle operazioni è esposto nei paragrafi del precedente Capitolo 4;

- per ogni particella catastale è stato determinato il più probabile valore venale; il risultato di questa fase delle operazioni è esposto nel precedente Capitolo 5;

- tutti i documenti utili alla lettura della presente consulenza sono stati prodotti sotto forma di allegato, il cui elenco è esposto nel successivo Capitolo 8.

7. RISPOSTA AI QUESITI DI CUI ALL'ORDINANZA DEL 16/05/2011

In data 16 maggio 2011, a scioglimento della riserva del 12/05/2011, il G.E. oltre a disporre la rinnovazione della consulenza (*esposta nei precedenti paragrafi*) invitava il CTU in particolare:

- a fornire chiarimenti in ordine alle differenze rilevate nelle due relazioni in atti in quanto ad avviso dell'ing. Paolo Mannu (pag. 15 della relazione) i fabbricati rurali rientrano nei mappali pignorati, mentre secondo l'ing. Cristina Strinna (pag. 5 della relazione) nei terreni oggetto di pignoramento non insiste alcun fabbricato.
- a precisare se i terreni possono essere accorpati in modo da formare più lotti funzionali e autonomi.

A completo espletamento dell'incarico ricevuto, riferisco quanto segue:

❖ *in ordine alla precisazione sulla presenza o meno di fabbricati sui mappali pignorati, con tutti gli accertamenti eseguiti (così come esposti nei precedenti capitoli) ho riscontrato che, con buona attendibilità, sul mappale 85 (ex 17/c) del Fg.32 del catasto terreni di Uta oggetto di pignoramento ricadono porzioni di due dei tre fabbricati aziendali;*

❖ *in ordine alla precisazione se i terreni possano essere accorpati in modo da formare più lotti funzionali ed autonomi, ritengo che viste la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati (così come illustrate nei precedenti capitoli) esista la concreta possibilità di procedere alla formazione dei seguenti lotti:*

1. *terreno agricolo in località "Sa Feurredda", distinto nel catasto terreni di UTA al Fg.18 Mapp.51;*
2. *terreni agricoli accorpati, appartenenti ad una maggiore azienda, dislocati in località "Baracca Manna", distinti nel catasto terreni di UTA al Fg.32 Mappali 18-19-20-70-73-76-79-82-85 ed al Fg. 33 mappali 4-9-18-19-34-35-41-47-48-49.*

8. ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n°1 Atti di pignoramento.

all. n°1a Atto di pignoramento della procedura n°682/1996 del R.Es.;

all. n°1b Atto di pignoramento della procedura n°703/1998 del R.Es.;

Allegato n°2 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Terreni:

all. n°2a comune di UTA, Fg.32 Mappali 18-19-20-70-73-76-79-82-85 - visure storiche per immobile ed estratto di mappa;

all. n°2b comune di UTA, Fg. 33 mappali 4-9-18-19-34-35-41-47-48-49 - visure storiche per immobile ed estratto di mappa;

all. n°2c comune di UTA, unione dei fogli di mappa 32 et 33;

all. n°2d comune di UTA, Fg. 18 mappale 51 - visura storica per immobile ed estratto di mappa;

Allegato n°3 Certificazioni notarili.

all. n°3a n°1 certificato notarile redatto dal notaio dott. Antonio Galdiero per conto della società Meliorconsorzio S.p.A.;

all. n°3b n°2 certificati notarili redatti dal notaio dott. Paolo Macciotta per conto dell'istituto bancario Banco di Sardegna S.p.A.;

Allegato n°4 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

all. n°4a Elenchi sintetici delle formalità per i nominativi [REDACTED]

all. n°4b Nota di trascrizione del decreto di trasferimento relativo ai terreni al Fg.33 Mappali 2-16;

Allegato n°5 Comune di Uta (CA).

all. n°5a copia della P.E. n°171 del 1997, intestata a [REDACTED]. Per questa pratica risulta rilasciata la C.E. n°171 del 13/07/1999 per l'ampliamento e modifiche fabbricato rurale per agriturismo;

all. n°5b copia della Autorizzazione n°101 del 25/06/1996 per la realizzazione di 5000 mq di serre in ferro zincato e copertura in materiale plastico, rilasciata a [REDACTED]

all. n°5c Certificato di Destinazione Urbanistica.

Pertanto, ritendo di aver assolto al mandato affidatomi dalla S.V.I., rassego la presente relazione, redatta in 41 pagine e completa degli allegati (*appena sopra elencati*), e resto a disposizione per qualunque chiarimento in merito al lavoro svolto.

Sestu, 22 gennaio 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

