

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 792/1997

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT. SSA SILVIA COCCO**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **DOTT. ING. RICCARDO LODDO**

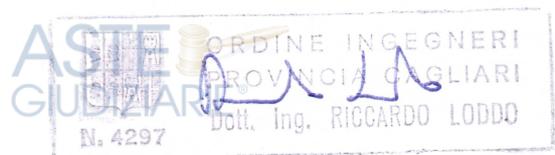
CREDITORE PIGNORANTE: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.**
(già Società per la Gestione di Attività - S.G.A. S.P.A.).

DEBITORE: Sig.

OGGETTO DELLA PERIZIA:

Lotti di terreno siti in Decimoputzu (SU):

- **LOTTO 3**, censito al C.T. di Decimoputzu al **foglio 9 mapp. 38**, pignorato per l'intero, Redditi: dominicale Euro 35,67, agrario Euro 16,35. Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe U, Superficie: 5.755 mq;
- **LOTTO 4**, censito al C.T. di Decimoputzu al **foglio 9 mapp. 125**, pignorato per l'intero, Redditi: dominicale Euro 85,46, agrario Euro 39,17. Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe U, Superficie: 13.790 mq;
- **LOTTO 9**, censito al C.T. di Decimoputzu al **foglio 17 mapp. 28**, pignorato per l'intero, Redditi: dominicale Euro 4,89, agrario Euro 4,40. Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, Superficie: 1.895 mq.



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 792/1997

Promossa da Banco di Sardegna spa

ASTE GIUDIZIARIE® contro
.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico d'ufficio
Ing. Riccardo Loddo

Sommario

1. PREMESSE
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI
4. DATI CATASTALI
5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
6. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE
7. RISPOSTE AI QUESITI
8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI
9. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
10. PROSPETTO TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E MUTAMENTI
CATASTALI

11. CONCLUSIONI



1. PREMESSE

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del **09 Novembre 2023** il sottoscritto **ing. Riccardo Loddo**, nato a Cagliari il 06.04.1974, libero professionista con studio in **Capoterra (CA)** Loc. Poggio dei Pini str. 41, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° **4297** ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, email riccardoloddo@yahoo.it, PEC riccardo.loddo@ingpec.eu, Tel. 349.0065313, veniva nominato

Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 15/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, in merito all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, accettavo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

2)

*a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

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

*c) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

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

*e) **verifichi** se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo*



della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

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

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

6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Giudice DISPONE, inoltre, che il Sottoscritto CTU:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti

destinazione urbanistica dei terreni oggetto della presente e venivano reperite le tavole di inquadramento territoriale dello stesso **(all. 7)**.

In data 13/02/2024 veniva richiesto al Giudice un chiarimento relativo al fatto che uno dei terreni oggetto della presente non risultasse catastalmente intestato agli esecutati. In data 15/02/2024 il Giudice rispondeva che *“letta l’istanza del perito, vista la relazione notarile, rilevato che il terreno censito al foglio 17 mapp. 28 risulta di proprietà dell’esecutato in forza di contratto di compravendita trascritto il 13.11.1961, rilevato che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignorato, rilevato che quanto indicato nelle visure catastali non ha alcuna rilevanza ai fini della prosecuzione della procedura, essendo rilevante esclusivamente ciò che risulta dalle ispezioni ipotecarie, rimette gli atti al ctu per la prosecuzione delle operazioni”*.

In data 04/03/2024 sulla scorta delle mappe catastali e di alcune foto allegate al Fascicolo mi recavo sul posto per cercare di individuare i terreni oggetto della presente senza riuscire ad individuarli con esattezza.

Le operazioni peritali proseguivano in data 09/03/2024, allorquando il sottoscritto, tramite PEC, comunicava al debitore che il sopralluogo presso gli immobili pignorati si sarebbe svolto in data 26/03/2024 alle ore 09,00; dopo qualche giorno venivo contattato telefonicamente dall’Avvocato del debitore il quale mi comunicava che gli esecutati non sapevano individuare i terreni di loro proprietà motivo per cui non sarebbero stati presenti al sopralluogo che a quel punto decidevo di posticipare.

In data 16/04/2024 mi recavo sul posto e grazie all’aiuto di alcune persone che vivono nella zona riuscivo a identificare, anche se non con assoluta certezza, i terreni oggetto della presente; per meglio comprendere e descrivere l’attuale stato dei luoghi si realizzava una accurata documentazione fotografica interna ed esterna **(all.2)**.

Le operazioni peritali proseguivano in data 13/04/2024 allorquando il sottoscritto, con richiesta assunta dalla PEC del protocollo del Comune di Decimoputzu (CA) chiedeva al medesimo l’accesso agli atti relativi ad eventuali pratiche edilizie all’interno dei terreni oggetto della presente stima, e di estrarre le relative copie **(all. 3)**.

In data 17/04/2024 veniva richiesto, sempre tramite PEC il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto della presente (richiesta assunta al prot. n. 5520 del 17/04/2024); in data 27/04/2024 mi veniva inviato sempre a mezzo PEC il relativo certificato **(all. 4)**.

Data la difficoltà di identificazione precisa dei lotti di terreno oggetto dell’incarico, non recintati e quindi difficilmente individuabili motivo che ha di fatto ridotto il tempo concesso, della complessa mole dei documenti da esaminare, dei ritardi accumulati nel reperimento della

documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico il Sottoscritto in data 17/04/2024 chiedeva al Giudice una proroga di sessanta giorni delle operazioni peritali; in data 23/04/2024 il Giudice: *"letta l'istanza con cui il c.t.u. ha chiesto una proroga di giorni 60 per il deposito dell'elaborato peritale, ritenuto di potere accogliere l'istanza, ritenuto di dovere, conseguentemente, disporre il rinvio dell'udienza già fissata"*.

Successivamente alla richiesta di accesso agli atti amministrativi si sono susseguiti i contatti telefonici con l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu, il quale dopo le ricerche di rito mi rispondeva di aver rintracciato delle pratiche edilizie a nome degli esecutati.

In data 13/05/2024 mi recavo presso il Comune di Decimoputzu per visionare le pratiche presenti ma nessuna riguardava i terreni oggetto della presente; nell'occasione si faceva estrarre copia di alcune planimetrie della zona presenti in queste pratiche che mi venivano inviate a mezzo PEC in data 14/05/2024 *(all. 3)*.

Nella circostanza mi recavo sul posto per visionare ulteriormente i terreni oggetto della presente.

Successivamente le operazioni peritali sono proseguite in data 11/06/2024 allorché il Sottoscritto tramite Pec (prot. 8542 e n. 8543) richiedeva e reperiva (nella stessa giornata e sempre via Pec) la seguente documentazione richiesta dall'incarico ricevuto:

-Stato civile della Sig.ra *(all. 5)*;

-Certificato di matrimonio *(all. 5)*.

Si segnala che il Sig. risulta deceduto in data 09/12/2016.

Le operazioni peritali sono proseguite sempre in data 11/06/2024 presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari nella Conservatoria (sempre telematicamente), dove il sottoscritto acquisiva l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli *(all. 6)*.

Le operazioni peritali sono proseguite con continui sopralluoghi presso il lotto denominato n. 9 per cercare di capirne l'esatta ubicazione e posizionamento; stabilita l'impossibilità di identificare con certezza il bene il Sottoscritto in data 01/07/2024 tramite PEC chiedeva al Giudice di poter eseguire dei rilievi strumentali di precisione (tramite GPS) per poter risolvere la problematica. Dopo qualche giorno il Giudice dell'esecuzione dava l'assenso.

In data 12/07/2024 mi recavo presso il lotto oggetto della presente ed eseguivo con un tecnico di fiducia un rilievo topografico di tutti i soprassuoli (fabbricati, recinzioni etc.) e della viabilità limitrofa all'area di intervento.

Si è inoltre fatto il rilievo dei capisaldi dell'Istituto Geografico Militare (I.G.M.) esistenti in zona al fine delle successive operazioni di georeferenziazione del rilievo nel sistema di coordinate "Cassini-Soldner".

Successivamente è stata predisposto lo stralcio della mappa catastale mediante georeferenziazione nel sistema di coordinate "Cassini-Soldner", della mappa originale custodita presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, con correzione della relativa deformazione cartografica mediante l'utilizzo di un programma di georeferenziazione e ed è stato digitalizzato e creato un file editabile in formato *.DWG.

Infine sono stati sovrapposti lo stralcio della mappa catastale di cui sopra, il rilievo eseguito e dei capisaldi utilizzati al fine di evidenziare eventuali incongruenze tra i confini della mappa catastale e quelli rilevati in loco. Dal citato lavoro di sovrapposizione si è riusciti ad identificare con sufficiente precisione il bene oggetto della presente ed a chiudere le operazioni peritali.

4. DATI CATASTALI

Sulla base delle indagini effettuate, si è accertato che i terreni, sono censiti come segue:

Terreno agricolo, sito in Comune di Decimoputzu censito nel N.C.T., in capo alla ditta (CF) nato a DECIMOPUTZU (SU) il 26/04/1933, Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{2}$ e (CF) nata a DECIMOPUTZU (SU) il 05/06/1937, Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{2}$, foglio 9 mappale 38 Classamento: **Redditi:** dominicale **Euro 35,67**, agrario **Euro 16,35**, Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **U**, Superficie: **5.755 m2**.

Terreno agricolo, sito in Comune di Decimoputzu censito nel N.C.T., in capo alla ditta (CF) nato a DECIMOPUTZU (SU) il 26/04/1933, Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{2}$ e (CF) nata a DECIMOPUTZU (SU) il 05/06/1937, Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{2}$, foglio 9 mappale 125 Classamento: **Redditi:** dominicale **Euro 85,46**, agrario **Euro 39,17**, Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **U**, Superficie: **13.790 m2**

Terreno agricolo, sito in Comune di Decimoputzu censito nel N.C.T., in capo alla ditta (CF), nata a VILLASOR (SU) il 10/03/1964, Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{3}$, **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti, (CF) nata a CAGLIARI (CA) il 28/11/1990 Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{3}$ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti, (CF) nata a CAGLIARI (CA) il 14/08/1998 Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{3}$ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti, foglio 17 mappale 28 Classamento: **Redditi:** dominicale **Euro 4,89**, agrario **Euro 4,40**, Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**, Superficie: **1.895 m2**.

SI FA PRESENTE CHE E' STATO SEGNALATO AL GIUDICE CHE UNO DEI TERRENI OGGETTO DI STIMA NON FOSSE INTESTATO AGLI ESECUTATI COME GIA' DETTO IN PRECEDENZA.

Sulla base delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U., tenuto conto della documentazione rintracciata in atti, si riporta quanto segue.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni oggetto della presente stima sono tre distinti terreni non confinanti tra loro ed ubicati nel raggio di alcune centinaia di metri l'uno dall'altro come si può evincere dalla documentazione allegata alla presente.

Il primo terreno identificato nella Esecuzione immobiliare come lotto 3 è sito in Loc. Zinnigheddas a circa un km. dal centro abitato percorrendo verso nord la Via Villacidro ed è identificato al N.C.T. al foglio 9 particella 38; presenta una superficie catastale di mq. 5755 è pianeggiante ed adiacente alla strada comunale Decimoputzu-Villacidro sulla destra per chi arriva da Decimoputzu.

Il lotto, non recintato, avente una forma ad L viene utilizzato come pascolo anche se catastalmente viene definito "seminativo irriguo" ed al suo interno non è presente alcun fabbricato.

Dal punto di vista urbanistico, come da certificato di destinazione urbanistica richiesto, il terreno è in parte in zona E1, Aree caratterizzate da produzione agricola normato dall'art. 13 delle NTA ed in parte in zona H2, Rispetto stradale normata dall'art. 15 delle NTA dello Strumento Urbanistico; la parte H2 coincide presumibilmente con l'esistente strada.

Il secondo terreno identificato nella Esecuzione immobiliare come lotto 4 è anch'esso sito in Loc. Zinnigheddas a circa un km. dal centro abitato percorrendo verso nord la Via Villacidro ed è identificato al N.C.T. al foglio 9 particella 125; presenta una superficie catastale di mq. 13790 è pianeggiante e visibile dalla strada comunale Decimoputzu-Villacidro sulla sinistra per chi arriva da Decimoputzu e adiacente alla strada sterrata interpodereale sulla destra per chi arriva da Decimoputzu e a poche decine di metri dal precedente.

Il lotto, recintato con rete metallica in alcuni punti danneggiata, ha una forma trapezoidale e catastalmente viene definito "seminativo irriguo" ed al suo interno non è presente alcun fabbricato se si esclude un piccolo vano coperto destinato all'alloggiamento della pompa; esso dispone di un impianto di irrigazione ed al suo interno sono presenti n. 2 pali di un elettrodotto. Nelle immediate vicinanze è presente il Rio s'Ulmu.

Dal punto di vista urbanistico, come anche detto nel certificato di destinazione urbanistica richiesto, il terreno è in parte in zona E1, Aree caratterizzate da produzione agricola normato dall'art. 13 delle NTA ed in parte in zona H2, Rispetto stradale normata dall'art. 15 delle NTA dello Strumento Urbanistico; la parte H2 presumibilmente coincide con l'esistente strada.

Il terzo terreno identificato nella Esecuzione immobiliare come lotto 9 è sito in Loc. Gutturu Sa Zinnigas a circa mezzo km. dal centro abitato percorrendo verso nord la Via Villacidro prima di arrivare ai precedenti ed è identificato al N.C.T. al foglio 17 particella 28; presenta una superficie catastale di mq. 1895 è pianeggiante e ad esso si accede percorrendo una strada sterrata sulla destra per chi arriva da Decimoputzu svoltando a destra sulla strada asfaltata.

Dai rilievi catastali effettuati è emerso che è il terreno compreso tra due serre e un vigneto; è recintato con rete metallica solo nella parte posteriore ed è adiacente ad una stradina di penetrazione agraria (sulla destra subito dopo le serre).

Il lotto ha una forma rettangolare e viene utilizzato come pascolo anche se catastalmente viene definito "seminativo" ed al suo interno non è presente alcun fabbricato e trovano spazio delle piante di ulivo.

Dal punto di vista urbanistico, come anche detto nel certificato di destinazione urbanistica richiesto, il terreno è interamente in zona E1, Aree caratterizzate da produzione agricola normato dall'art. 13 delle NTA dello Strumento Urbanistico.

Sulla base delle visure catastali, sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie lotto n. 3: mq. 5.755,00,
 - superficie lotto n. 4: mq. 13.790,00,
 - superficie lotto n. 9: mq. 1.895,00,
- per una **superficie totale** di **mq. 21.440,00.**

6. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE

Nei terreni oggetto di sopralluogo non è presente alcun fabbricato che avrebbe necessitato di specifica autorizzazione; dall'accesso agli atti effettuato è stato verificato che nessun titolo abilitativo è stato rilasciato dal Comune di Decimoputzu per la realizzazione di nessuna opera all'interno dei fabbricati oggetto della presente.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Decimoputzu e dalle informazioni raccolte è emerso che non sono presenti pratiche edilizie; sono state reperite delle pratiche edilizie a nome degli esecutati nella medesima zona ma nessuna relativa ai lotti oggetto della presente.

Nel dettaglio le pratiche edilizie reperite e che verranno citate per completezza di informazioni, sono:

- Concessione edilizia n. 37 pratica 61/79 del 14/08/1980 per la costruzione di un capannone per ricovero attrezzature agricole in Loc. Sa Zinnigas a nome su terreni identificato al N.C.T. fg. 17 mappali 16a, 17.
- Concessione edilizia n. 5/91 del 13/05/1991 per opere di miglioramento fondiario (ovile-pollaio) in Loc. Zinnigheddas su terreni identificati al N.C.T. al fg. 9 mappali 63d, 114, 10a, 113 e fg. 10 mappali 234, 235, 246, 247, 238, 240, 253.
- Concessione edilizia n. 29 pratica edilizia 34/1992 del 15/10/1992 per ampliamento immobile Loc. Zinnigheddas.
- Concessione edilizia n. 2 del 17/02/1994 pratica edilizia n. 4/1994.

Dal punto di vista catastale è già stato segnalato in precedenza che il lotto denominato come n. 9 censito al N.C.T. del Comune di Decimoputzu al foglio 17 particella n. 28 sia intestato a persone diverse dagli esecutati ma esiste un atto di compravendita del 1961 a favore degli esecutati come descritto successivamente.

Questa stortura potrebbe essere risolta presentando specifica istanza di rettifica all'Agenzia del Territorio di Cagliari in modo che venga corretta l'intestazione della particella stessa; una istanza del genere avrebbe un costo di € 300,00 escusa Cassa e Iva.

7. RISPOSTE AI QUESITI

1) provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio: **L'informativa è stata inviata tramite PEC in data 15/12/2023.**

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: **La documentazione risultava essere completa, e laddove mancante è stata integrata come descritto nel punto 3) descrizione delle operazioni peritali. Il certificato notarile è già presente in atti, le mappe, le visure e le planimetrie catastali sono state da me reperite (all. 1).**

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: L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è stato regolarmente predisposto nella presente sulla base di quanto reperito presso la Conservatoria dei RR.II. (all. 6). Dall'esame della documentazione si può affermare che sussiste 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: Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto tramite PEC in data 17/04/2024 e mi è stato inviato dal Comune di Decimoputzu in data 27/04/2024 sempre tramite PEC ed è allegato alla presente (all. 4), mentre per quanto riguarda la mappa catastale essa è stata da me reperita ed è allegata alla presente (all.1).

d) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti: L'atto di provenienza ultraventennale era già presente in atti.

e) **verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.: Dall'esame del fascicolo non risultava presente il certificato di stato civile e non risultava presente il certificato di matrimonio i quali sono stati reperiti dal sottoscritto (all.5). Dalle indagini svolte risulta che il Sig. è deceduto in data 09/12/2016.

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 sono stati ampiamente descritti al punto 5) descrizione degli immobili. I terreni oggetto della presente stima sono tre distinti terreni non confinanti tra loro ed ubicati nel raggio di alcune centinaia di metri l'uno dall'altro come si può evincere dalla documentazione allegata alla presente. Il primo terreno identificato nella Esecuzione immobiliare come lotto 3 è sito in Loc. Zinnigheddas a circa un km. dal centro abitato ed è identificato al N.C.T. al foglio 9 particella 38; presenta una superficie catastale di mq. 5755 è pianeggiante ed al suo interno non è presente alcun fabbricato. Esso è sito adiacente alla strada asfaltata sulla destra per chi arriva da Decimoputzu. Il secondo terreno identificato nella Esecuzione immobiliare come lotto 4 è anch'esso sito in Loc. Zinnigheddas a circa un km. dal centro abitato ed è identificato al N.C.T. al foglio 9 particella 125; presenta una superficie catastale di mq. 13790 è pianeggiante e adiacente alla strada sterrata sulla destra per chi arriva da Decimoputzu e a poche decine di metri dal precedente. Il terzo terreno identificato nella Esecuzione immobiliare come lotto 9 è sito in Loc. Gutturu Sa Zinnigas a circa mezzo km. dal centro abitato ed è identificato al N.C.T. al foglio 17 particella 28; presenta una superficie catastale di mq. 1895 è pianeggiante e ad esso si accede da una strada sterrata rispetto alla quale è ubicato sulla destra per chi arriva da Decimoputzu.

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato: Nell'atto di pignoramento i lotti 3 e 4 sono correttamente ubicati in Loc. Zinnigheddas mentre il lotto 9 è ubicato nel pignoramento in Loc. Gutturu Sa Sinniga mentre dalle indagini svolte la Località corretta è Gutturu Sa Zinnigas.

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: All'interno dei vari lotto non sono presenti

fabbricati che debbano essere accatastati; l'unica difformità è stata riscontrata circa l'intestazione catastale del lotto n. 9 erroneamente non intestato agli esecutati. La problematica sarebbe risolvibile tramite specifica istanza all'Agenzia del Territorio di Cagliari, come detto in precedenza, ma si attende uno specifico incarico da parte del Giudice per poter procedere.

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali: Nello strumento urbanistico vigente del Comune di Decimoputzu ovvero il Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con Deliberazione del C.C. n. 27 del 19/07/2002 ed approvato definitivamente con Deliberazione n. 38 del 15/11/2002 e come evidenziato dal Certificato di destinazione Urbanistica reperito possiamo dire che i lotti n. 3 e 4 sono in parte in zona E1, Aree caratterizzate da produzione agricola normato dall'art. 13 delle NTA ed in parte in zona H2, Rispetto stradale normata dall'art. 15 delle NTA dello Strumento Urbanistico vigente, mentre il lotto n. 9 è ubicato in zona E1, Aree caratterizzate da produzione agricola normato dall'art. 13 delle NTA dello Strumento Urbanistico vigente. Il P.U.C. suddivide le aree del territorio comunale in classi omogenee, ai sensi del D. Ass. Enti Locali, Finanze, Urbanistica N.2266/U del 20/12/83.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Decimoputzu non sono state reperite pratiche edilizie inerenti i terreni oggetto della presente; nei terreni oggetto di sopralluogo non sono presenti fabbricati. Dall'accesso agli atti effettuato è stato verificato che nessun titolo abilitativo è stato rilasciato dal Comune di Decimoputzu all'interno dei lotti oggetto della presente.

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale: **I beni trattandosi di terreni dall'ampia metratura sono tranquillamente vendibili in uno o più lotti previo frazionamento catastale che non è però oggetto del presente incarico.**

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

Lotto 3 Terreno agricolo, sito in Comune di Decimoputzu censito nel N.C.T., in capo alla ditta (CF) nato a DECIMOPUTZU (SU) il 26/04/1933, Diritto di: Proprieta' per ½ e (CF) nata a DECIMOPUTZU (SU) il 05/06/1937, Diritto di: Proprieta' per 1/2.

Lotto 4 Terreno agricolo, sito in Comune di Decimoputzu censito nel N.C.T., in capo alla ditta (CF) nato a DECIMOPUTZU (SU) il 26/04/1933, Diritto di: Proprietà per ½ e (CF) nata a DECIMOPUTZU (SU) il 05/06/1937, Diritto di: Proprietà per 1/2), foglio 9 mappale 125 Classamento: Redditi: dominicale Euro 85,46, agrario Euro 39,17, Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe U, Superficie: 13.790 m2

Lotto 9 Terreno agricolo, sito in Comune di Decimoputzu censito nel N.C.T., in capo alla ditta (CF), nata a VILLASOR (SU) il 10/03/1964, Diritto di: Proprietà per 1/3, Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti, (CF), nata a CAGLIARI (CA) il 28/11/1990 Diritto di: Proprietà per 1/3 Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti, (CF), nata a CAGLIARI (CA) il 14/08/1998 Diritto di: Proprietà per 1/3 Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti, foglio 17 mappale 28 Classamento: Redditi: dominicale Euro 4,89, agrario Euro 4,40, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, Superficie: 1.895 m2.

SI FA PRESENTE CHE E' STATO SEGNALATO AL GIUDICE CHE UNO DEI TERRENI OGGETTO DI STIMA NON FOSSE INTESTATO AGLI ESECUTATI COME GIA' DETTO IN PRECEDENZA E CHE IL SIG. E' DECEDUTO NEL 2016.

I terreni sarebbero teoricamente divisibili in due o più parti indipendenti ma il sottoscritto attende uno specifico incarico a riguardo (come già detto in precedenza).

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

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale: **L'immobile alla data del sopralluogo non era occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.**

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: **Non sono presenti sugli immobili vincoli di tale natura.**

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: **Non sono presenti sugli immobili vincoli di tale natura.**

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute: **Il valore degli immobili e la descrizione dei criteri di stima adottati sono riportati nel seguente punto 8).**

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: **Essendo terreni agricoli non esistono spese di tal tipologia.**

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

8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell’intero e quello della porzione residua.

L’utilizzo dell’uno e dell’altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell’estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E’ appena il caso di sottolineare come l’utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un’alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell’utilizzare l’aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l’intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un’alea di incertezza.

La determinazione del costo di costruzione o di ricostruzione di una qualsiasi opera edile, architettonica o urbanistica, può essere effettuata mediante procedimento sintetico o analitico.

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell’ambito del quale si va ad operare, tutti i dati che da esso si possono rilevare.

All’estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Necessita a questo punto una riflessione per la scelta della metodologia estimativa che possa esprimere il valore più probabile dei fondi, così come individuati in precedenza.

Come anticipato, la valutazione di un bene mediante processo sintetico comparativo si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato. Prima di addentrarci nella valutazione occorre comunque precisare come ogni immobile, benché simile ad altri, risulti essere eguale solo a se stesso. Tale principio è stato

introdotta nel mercato immobiliare e nel contesto dottrinale e giurisprudenziale per la prima volta dalla Legge 27-7-1978 n. 392 disciplina delle locazioni di immobili urbani, meglio conosciuta come legge sull'equo canone. Due beni immobili di uguale natura differiscono quanto meno per la loro collocazione nello spazio, la quale non è quasi mai del tutto indifferente. Ciò premesso, la stima sintetica comparativa, benché agevolata dalla possibilità di ricorrere ad una pluralità di prezziari immobiliari tutti egualmente attendibili, risulta essere non molto semplice in ragione della necessità di adeguare tali valori alla specificità del bene stimando. I dati riportati nella presente stima sono stati reperiti all'interno de: Agenzia del Territorio sito istituzionale, l'Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio di Cagliari.

Come descritto in precedenza, i terreni sono attualmente candidabili ad uso agricolo.

Tali condizioni suggeriscono all'estimatore di provare a valutare il bene riferendosi ai valori agricoli medi proposti e pubblicati dalla commissione provinciale sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Cagliari ed ai valori catastali utilizzati per il pagamento delle imposte. A quanto detto, l'ubicazione della superficie in una zona a bassa densità abitativa, le limitazioni imposte dai vincoli urbanistici, archeologici, ambientali, oltre che le servitù gravanti, determinano influenze negative sul valore di stima.

Ciò premesso, si ritiene di poter procedere alla determinazione del possibile valore percorrendo i processi di stima sopra richiamati ed eventualmente, solo nel caso si ritenessero attendibili le risultanze, mediandole tra loro.

Lo scrivente nel procedere alla descrizione dei suddetti cespiti, in base alla localizzazione, alle caratteristiche orografiche, alle qualità geomorfologiche, alle relazioni con le infrastrutture viarie, ha ritenuto opportuno raggrupparli in tre corpi fondiari.

Quanto detto, oltre che alla considerazione sull'ubicazione in un'area con limitate possibilità di accesso con mezzi meccanici, si prende atto dei vincoli urbanistici, archeologici, ambientali, la concessione, le servitù gravanti che determinano influenze sul valore di stima.

Alla luce dei vincoli gravanti e sovrapposti, risulta oggettivamente irrilevante ai fini del presente mandato, la destinazione urbanistica H2 come normata nel PUC, delle superfici del fondo individuate catastalmente.

Il mercato immobiliare non offre generalmente molte valutazioni riferite a terreni agricoli.

In questo contesto dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame abbia riportato alle tabelle che redige la Commissione Provinciale Espropri e che sono pubblicate dall'Agenzia del Territorio della Prov. di Cagliari.

L'Osservatorio in esame, individua il Comune di Decimoputzu nella Regione Agraria N. 11 Campidano di Serrenti. La deliberazione più recente risale al 2007, pertanto, facendo un'attenta analisi dei valori agricoli medi pubblicati negli anni successivi nelle altre Province sarde, constatato un aumento di valore negli ultimi 17 anni, si ritiene insufficiente il valore unitario dell'anno in esame e poi la ridotta superficie fa sì che il prezzo a mq sia superiore, ma per completezza di informazioni si attua il calcolo ugualmente.

Il lotto n. 3 risulta censito al N.C.T. "seminativo irriguo" per l'estensione di metri quadrati 5.755; le condizioni attuali, testimoniate dalla documentazione fotografica, fanno sì che si possa considerare la superficie nella classificazione con qualità colturale "Seminativo irriguo", poiché a tale destinazione si può ritenere candidabile, e facilmente riconducibile, il cespite.

Pertanto: Ha 0,5755 x €/Ha 14.345,00= € 8.255,55.

Il lotto n. 4 risulta censito al N.C.T. "seminativo irriguo" per l'estensione di metri quadrati 13.790; le condizioni attuali, testimoniate dalla documentazione fotografica, fanno sì che si possa considerare la superficie nella classificazione con qualità colturale "Seminativo irriguo", poiché a tale destinazione si può ritenere candidabile, e facilmente riconducibile, il cespite.

Pertanto: Ha 1,3790 x €/Ha 14.345,00= € 19.781,55.

Il lotto n. 9 risulta censito al N.C.T. "seminativo" per l'estensione di metri quadrati 1.895; le condizioni attuali, testimoniate dalla documentazione fotografica, fanno sì che si possa considerare la superficie nella classificazione con qualità colturale "Seminativo", poiché a tale destinazione si può ritenere candidabile, e facilmente riconducibile, il cespite.

Pertanto: Ha 0,1895 x €/Ha 8.742,00= € 1.656,61.

Quindi considerando tali valori ci sarebbe un valore totale pari ad **€ 29.693,71**; come già detto in precedenza tale valore se paragonato col valore di mercato dei terreni agricoli della zona viene ritenuto sottostimato.

Per questo motivo si è scelto di utilizzare la stima a valore di mercato.

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Nello svolgimento delle operazioni di stima, il sottoscritto si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

Per determinare il valore della proprietà si è ritenuto di applicare il metodo del valore di comparazione o di confronto che è un metodo idoneo e comunemente adottato nelle stime di strutture simili.

Allo scopo sono stati reperiti terreni simili oggetto di trasferimento di diritti (vendite all'asta e/o compravendite). In relazione al divario di qualità, l'ubicazione, lo stato conservativo, la viabilità, la disponibilità di parcheggi, le infrastrutture, i servizi, e considerando il valore attuale e di trasformazione dell'immobile ed il grado di commerciabilità degli stessi e le condizioni estrinseche ed intrinseche dello stesso immobile e della zona circostante, si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Considerando la posizione, la ridotta dimensione dei lotti, la comodità ad essere raggiunti e l'affaccio su strade asfaltate o meno si è deciso di assumere i seguenti valori unitari:

- LOTTO 3: Lotto facilmente raggiungibile, di media dimensione e adiacente ad una strada asfaltata, € 3,10/mq.; VALORE DI STIMA LOTTO 3: mq. 5.755,00 x € 3,10/mq.= € 17.840,50;
- LOTTO 4: Lotto facilmente raggiungibile, di grande dimensione e adiacente ad una strada sterrata avente dimensioni più che doppie rispetto al precedente, € 2,75/mq.; VALORE DI STIMA LOTTO 4: mq. 13.790,00 x € 2,75/mq.= € 37.922,50;
- LOTTO 9: Lotto sito in una strada sterrata laterale, di piccole dimensioni e meno facilmente raggiungibile rispetto ai precedenti ma di dimensioni notevolmente ridotte rispetto ai precedenti, € 3,50/mq.; VALORE DI STIMA LOTTO 9: mq. 1.895,00 x € 3,50/mq.= € 6.632,50;

VALORE DI STIMA TOTALE: € 62.395,50.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame le valutazioni desumibili dai precedenti calcoli.

9. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Durante il sopralluogo effettuato si è potuto accertare innanzitutto che i terreni risultano parzialmente non recintati ed inutilizzati.

10. PROSPETTO TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E MUTAMENTI CATASTALI

Sulla base della relazione notarile in atti e delle ricerche effettuate dal sottoscritto perito, si riportano i seguenti prospetti riassuntivi:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDICHEVOLI

- **Iscrizione** ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/1986 - Registro Particolare 1001 Registro Generale 9159, IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA, SOGGETTO DEBITORE.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2973 del 28/04/2006: Ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Notaio Dott. Vacca Roberto in Cagliari, data 14/04/1986 repertorio n. 62469 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 28/04/2006 r.g. n. 19199 r.p. n. 2973

- A favore di: Banco di Sardegna s.p.a. con sede in Cagliari C.F.: 01564560900.

- Contro:

Immobili: Terreno, sito in Decimoputzu identificato al N.C.T., al Foglio 9 mappali 38 e 125 (lotti 3 e 4 della Esecuzione Immobiliare).

- **Trascrizione** TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/1986 - Registro Particolare 6811 Registro Generale 9160, ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI, atto di compravendita Notaio Dott. Vacca Roberto in Cagliari, data 14/04/1986 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 05/05/1986 r.g. n. 9160 r.p. n. 6811.

- **Trascrizione** TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/1986 - Registro Particolare 6812 Registro Generale 9160, ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI, atto di compravendita Notaio Dott. Vacca Roberto in Cagliari, data 14/04/1986 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 05/05/1986 r.g. n. 9161 r.p. n. 6812.

- **Iscrizione** ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/1989 - Registro Particolare 2553 Registro Generale 24136, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5175 del 17/09/2009: Ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Notaio Dott. Fadda Giovanni in Cagliari, data 08/09/1989 repertorio n. 16870 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 17/09/1989 r.g. n. 30034 r.p. n. 5175

- A favore di: Banco di Sardegna s.p.a. con sede in Cagliari C.F.: 01564560900.



- Contro:

Immobili: Terreno, sito in Decimoputzu identificato al N.C.T., al Foglio 9 mappali 38 e 125 (lotti 3 e 4 della Esecuzione Immobiliare).

- Iscrizione ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/1992 - Registro Particolare 3878 Registro Generale 26726 Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO Repertorio 113504 del 11/11/1992, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1453 del 20/03/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Iscrizione n. 3413 del 27/11/2012: *Ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato; Notaio Dott. Vacca Roberto in Cagliari, data 11/09/1992 repertorio n. 113504/1992 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 27/11/1992 r.g. n. 31004 r.p. n. 3413*

- A favore di: Banco di Sardegna s.p.a. con sede in Cagliari C.F.: 01564560900.

- Contro:

Immobili: Terreno, sito in Decimoputzu identificato al N.C.T., al Foglio 9 mappali 38 e 125 (lotti 3 e 4 della Esecuzione Immobiliare).

- Annotazione ANNOTAZIONE CONTRO del 16/06/1993 - Registro Particolare 2019 Registro Generale 14666, Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO Repertorio 114242 del 24/12/1992, ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - EROGAZIONE A SALDO.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3877 del 1992.

- Trascrizione TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/1997 - Registro Particolare 20026 Registro Generale 29830, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1906 del 04/12/1997, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, repertorio 1906 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 15/12/1997 r.g. n. 29830 r.p. n. 20026.

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 2634 del 03/02/2017 ai numeri 3501/2634 (RETTIFICA).
2. Annotazione n. 925 del 28/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).

- A favore di: Banco di Sardegna s.p.a. con sede in Cagliari C.F.: 01564560900.

- Contro:



Immobili: Terreno, sito in Decimoputzu identificato al N.C.T., al Foglio 17 mappale 28 (lotto 9 della Esecuzione Immobiliare).

- Iscrizione: ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2006 - Registro Particolare 2973 Registro Generale 19199, Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO Repertorio 62469 del 14/04/1986, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1001 del 1986

Ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Notaio Dott. Vacca Roberto in Cagliari, data 14/04/1986 repertorio n. 62469 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 28/04/1986 r.g. n. 19199 r.p. n. 2973

- A favore di: Banco di Sardegna s.p.a. con sede in Cagliari C.F.: 01564560900.

- Contro:

Immobili: Terreno, sito in Decimoputzu identificato al N.C.T., al Foglio 9 mappali 38 e 125 (lotti 3 e 4 della Esecuzione Immobiliare).

- Iscrizione: ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2009 - Registro Particolare 5175 Registro Generale 30034, Pubblico ufficiale DOTT. GIOVANNI FADDA Repertorio 16870 del 08/09/1989, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2553 del 1989

Ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Notaio Dott. Fadda Giovanni in Cagliari, data 08/09/1989 repertorio n. 16870 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 17/09/1989 r.g. n. 30034 r.p. n. 5175

- A favore di: Banco di Sardegna s.p.a. con sede in Cagliari C.F.: 01564560900.

- Contro:

Immobili: Terreno, sito in Decimoputzu identificato al N.C.T., al Foglio 9 mappali 38 e 125 (lotti 3 e 4 della Esecuzione Immobiliare).

- Trascrizione TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2017 - Registro Particolare 2634 Registro Generale 3501, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1906 del 04/12/1997, ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI



PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 03/02/2017 r.g. n. 3501 r.p. n. 2634.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 20026 del 1997

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 924 del 28/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- A favore di: Banco di Sardegna s.p.a. con sede in Cagliari C.F.: 01564560900.

- Contro:

Immobili: Terreno, sito in Decimoputzu identificato al N.C.T., al Foglio 17 mappale 28 (lotto 9 della Esecuzione Immobiliare).

Cronistoria degli atti di provenienza:

a) **Compravendita (trascrizione) TRASCRIZIONE A FAVORE** del 13/11/1961- Registro Particolare 11794 Registro Generale 14087 ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI trascritto il 13/11/1961.

- Contro:

- A favore:

Immobili: Terreno, sito in Decimoputzu identificato al N.C.T., al Foglio 17 mappale 28 (lotto 9 della Esecuzione Immobiliare).

SI SEGNALE CHE IL MAPPALÉ n. 28 DEL FG 17 RISULTA INTESTATO CATASTALMENTE A TERZE PERSONE ALLA DATA ATTUALE.

b) **Compravendita (trascrizione) TRASCRIZIONE A FAVORE** del 05/05/1986 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 9158 ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

- Contro:

- A favore:

Immobili: Terreno, sito in Decimoputzu identificato al N.C.T., al Foglio 9 mappali 38 e 125 (lotti 3 e 4 della Esecuzione Immobiliare).

c) **Compravendita (trascrizione) TRASCRIZIONE A FAVORE** del 28/11/1992 - Registro Particolare 18390 Registro Generale 26581 Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO Repertorio 113502 del 11/11/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

MUTAMENTI CATASTALI

LOTTO 3: TERRENO DISTINTO AL N.C.T. FOGLIO 9 MAPPALÉ 38

- Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. CA0546974 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262

(n. 8731.1/2011). Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011) - classamento per parificazione con la qualità 1 - seminativo, classe 01, Comune di Decimoputzu Foglio 9 Particella 38 Redditi: dominicale **Euro 35,67** agrario **Euro 16,35** Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **U**, Superficie: **5.755 m2**.

- Dati derivanti da **TABELLA DI VARIAZIONE** del 07/03/2007 Pratica n. CA0116639 in atti dal 07/03/2007 **TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006** (n. 8160.1/2007). Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario Comune di **DECIMOPUTZU (D260) (CA) Foglio 9 Particella 38** Redditi: dominicale **Euro 14,86** agrario **Euro 13,37** Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **03**, Superficie: **5.755 m2**.
- Dati derivanti da **FRAZIONAMENTO** del 26/06/1985 Pratica n. 238261 in atti dal 3/04/2003 (n. 1262.1/1985) Annotazioni: variato origina il mapp. 130 (Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: **DECIMOPUTZU (D260) (CA) Foglio 9 Particella 130**), Comune di **DECIMOPUTZU (D260) (CA) Foglio 9 Particella 38** Redditi: dominicale **Euro 7,43** agrario **Euro 3,86** Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **03**, Superficie: **5.755 m2**.
- Dati derivanti da **Impianto meccanografico** del 14/05/1985 Comune di **DECIMOPUTZU (D260) (CA) Foglio 9 Particella 38** Redditi: dominicale **Euro 17,58 Lire 34.038** agrario **Euro 9,14 Lire 17.700** Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **03**, Superficie: **13.615 m2**, Partita: **390**.

LOTTO 4: TERRENO DISTINTO AL N.C.T. FOGLIO 9 MAPPALE 125

- Dati derivanti da **TABELLA DI VARIAZIONE** del 14/12/2011 Pratica n. CA0546979 in atti dal 14/12/2011 **TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262** (n. 8736.1/2011), Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011) - classamento per parificazione con la qualità 1 - seminativo, classe 01 Comune di **DECIMOPUTZU (D260) (CA), Foglio 9 Particella 125**, Redditi: dominicale **Euro 85,46**, agrario **Euro 39,17**, Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **U**, Superficie: **13.790 m2**.



- Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. CA0116661 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 8182.1/2007), Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario Comune di DECIMOPUTZU (D260) (CA), Foglio 9 Particella **125**, Redditi: dominicale **Euro 35,61**, agrario **Euro 32,05**, Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **03**, Superficie: **13.790 - m2**.
- Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 26/06/1985 Pratica n. 240159, in atti dal 24/04/2003 (n. 1262.1/1985). Annotazioni: ex 17/t, Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: DECIMOPUTZU (D260) (CA), *Foglio 9 Particella 122, Foglio 9 Particella 119, Foglio 9 Particella 114, Foglio 9 Particella 111, Foglio 9 Particella 116, Foglio 9 Particella 117, Foglio 9 Particella 128, Foglio 9 Particella 126, Foglio 9 Particella 17, Foglio 9 Particella 115, Foglio 9 Particella 113, Foglio 9 Particella 112, Foglio 9 Particella 110, Foglio 9 Particella 127, Foglio 9 Particella 118, Foglio 9 Particella 109, Foglio 9 Particella 124, Foglio 9 Particella 123, Foglio 9 Particella 121, Foglio 9 Particella 120*, Comune di DECIMOPUTZU (D260) (CA), Foglio 9 Particella **125**, Redditi: dominicale **Euro 17,80**, agrario **Euro 9,26**, Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **03**, Superficie: **13.790 m2**.
- Dati derivanti da Impianto meccanografico del 14/05/1985 Comune di DECIMOPUTZU (D260) (CA), Foglio 9 Particella 17, Redditi: dominicale **Euro 267,47 Lire 517.888**, agrario **Euro 139,08 Lire 269.302**, Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **03**, Superficie: **207.155 m2**, Partita: **390**.

LOTTO 9: TERRENO DISTINTO AL N.C.T. FOGLIO 17 MAPPALE 28

- Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/02/2017 Pratica n. CA0027753 in atti dal 17/02/2017 INSERIMENTO RIS.1 VOLTURA 27253/2017 (n. 1090.1/2017) Comune di DECIMOPUTZU (D260) (CA) Foglio 17 Particella 28.
- Dati derivanti da Impianto meccanografico del 14/05/1985, Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti Comune di DECIMOPUTZU (D260) (CA), Foglio 17 Particella **28** Redditi: dominicale **Euro 4,89**, agrario **Euro 4,40**, Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**, Superficie: **1.895 m2**.



11. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, lì 24 Luglio 2024



Il C.T.U.

Ing. Riccardo Loddo

