

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.ES. 96/2016

PROMOSSA DA

CONTRO

Cagliari, lì 03/12/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Caterina Paretta

Indice

1. Premessa	7
2. Definizione degli immobili oggetto dell'esecuzione	7
3. Operazioni peritali.	8
4. Risposte ai quesiti.	12
BENI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DELLA SIG.RA [REDACTED]	12
1 - 2 - 3 Fabbricato in corso di costruzione in Domusnovas, Via Galileo Galilei, censito al N.C.E.U. del Comune di Domusnovas al Fg. 8, Mapp. 2972, sub. 1 cat. C, sub. 2 cat. C e sub. 3 cat. E.	12
4. Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 46, 47, 15, 16, 18/C, 19/C, 20, 42, 10/A, 8/A, 43 cat. T.	25
4a Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 46, 47, 15, 16, 18/C, 19/C, 20, 42, 43 cat. T.	25
4b Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 10/A cat. T.	74
4c Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 8/A cat. T.	74
5. Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 62, 63 64, 65.	84
5a Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 62	84
5b Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 63 64, 65.	95
6. Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 110 mapp. 14, 21, 63, 64 e 65 cat. T;	101
7. Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al Fg. 115, mapp. 93, cat. T.	106
8. Terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al fg. 208, mapp. 2347, 2973, 2974, cat. T;	116
8a Terreno in Domusnovas, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al Fg. 208, Mapp. 2347.	116
8b Terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al Fg. 208, mapp. 2973 e 2974.	121

9. Terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al fg. 204, mapp. 180, 261 e 262, cat. T;.....	124
9a Terreno in Musei, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 204, Mapp. 180, cat. T;.....	124
9b Terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 204, mapp. 261 e 262, cat. T;.....	135
BENI DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA [REDACTED] IN RAGIONE DI 1/2.....	140
10. Terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 204, mapp. 13, 14, 15, 39, 40, 91, 105, 106.....	140
10a Terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 204, mapp. 13, 14, 15, 39, 40, 105, 106.....	140
10b Terreno in Musei, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 204, mapp. 91.	160
11. Terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 101, mapp. 30, cat. T;.....	167
12-13. Terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 204, mapp. 79 e al Fg. 201, mapp. 80, cat. T.	175
BENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN RAGIONE DI 1/3.....	186
14. Appartamento sito in Carbonia, Via Gramsci 102, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Carbonia al Fg. 28, Mapp. 1153, sub. 2 cat. A/3;.....	186
15-16. Negozi siti in Domusnovas, Corso Repubblica, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Domusnovas alla sezione B Fg. 8 mapp. 535 e 534, cat. C/1.....	200
17. Negozio sito in Domusnovas, Via Cagliari, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Domusnovas alla sezione B, Fg. 1, Mapp. 2854, sub. 6, cat. C/1.....	217
18. Appartamento sito in Domusnovas, Via Amedeo 9, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Domusnovas alla sezione B, Fg. 1, mapp. 536 cat. A/4;.....	232
19. Terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al Fg. 119, mapp. 101, 38, cat. T.....	244
20. Terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al Fg. 201, mapp. 79 e 80, cat. T.....	255
5. Conclusioni.....	265

APPENDICI:

A. Comunicazioni e Accesso agli atti con risultanze negative

- Appendice A₁ - Raccomandate
- Appendice A₂ - 1° Accesso atti Comune di Carbonia
- Appendice A₃ - Accesso atti Agenzia Demanio
- Appendice A₄ - Accesso atti Comune di Domusnovas
- Appendice A₅ - Accesso atti Ufficio Registro Iglesias
- Appendice A₆ - 2° Accesso atti Comune di Carbonia
- Appendice A₇ - Accesso atti Ufficio Registro Iglesias

B. Contratti d'affitto e spese condominiali

- Appendice B₁ - Contratto d'affitto Carbonia Via Gramsci n. 58
- Appendice B₂ - Inesistenza contratto affitto Domusnovas Via Cagliari n.98
- Appendice B₃ - Spese condominiali Carbonia Via Gramsci n. 58

C. Elaborati grafici

- Appendice C₁ - Domusnovas Via Galileo Galilei snc
- Appendice C₂ - Carbonia Via Gramsci n. 58
- Appendice C₃ - Domusnovas Corso Repubblica snc
- Appendice C₄ - Domusnovas Via Cagliari n.98

D. Documentazione fotografica

- Appendice D₁ - Domusnovas Via Galileo Galilei snc
- Appendice D₂ - C.T. Siliqua Fg. 111 Mapp.li 15-16-20-42-43-46-47-58-61
- Appendice D₃ - C.T. Siliqua Fg. 111 Map. 8
- Appendice D₄ - C.T. Siliqua Fg. 111 Map. 62
- Appendice D₅ - C.T. Siliqua Fg. 111 Map.li 63-64-65
- Appendice D₆ - C.T. Siliqua Fg. 115 Map. 93
- Appendice D₇ - C.T. Domusnovas Fg. 208 Map. 2347
- Appendice D₈ - C.T. Domusnovas Fg. 204 Map. 180
- Appendice D₉ - C.T. Musei Fg. 204 Map.li 261-262
- Appendice D₁₀ - C.T. Musei Fg. 204 Map.li 13-14-15-39-40-105-106
- Appendice D₁₁ - C.T. Musei Fg. 204 Map. 91
- Appendice D₁₂ - C.T. Musei Fg. 101 Map. 30
- Appendice D₁₃ - C.T. Musei Fg. 201 Map.li 79-80
- Appendice D₁₄ - Carbonia Via Gramsci n. 58
- Appendice D₁₅ - Domusnovas Corso Repubblica snc
- Appendice D₁₆ - Domusnovas Via Cagliari n. 98
- Appendice D₁₇ - Domusnovas Via Settembrini nn. 4 e 6
- Appendice D₁₈ - C.T. Domusnovas Fg. 119 Map.li 38-101

E. Attestati di prestazione energetica (A.P.E.)

- Appendice E₁ - Carbonia Via Gramsci n. 58
- Appendice E₂ - Domusnovas Via Cagliari n.98

ALLEGATI:

- 1. Trascrizioni e iscrizioni immobiliari pregiudizievoli**
 - Allegato 1.a - Ispezioni ipotecarie per immobile
 - Allegato 1.b - Ispezioni ipotecarie per nominativo
 - Allegato 1.c - Ispezioni ipotecarie singole
- 2. Atti di provenienza ultraventennale**
 - Allegato 2.a - Denuncia Testamentaria [REDACTED] Vol. 392 n. 88
 - Allegato 2.b - Atto di compravendita 01.10.66 Rep. 9980
 - Allegato 2.c - Scrittura Privata 29.09.1981 Rep. 8857
 - Allegato 2.d - Denuncia Testamentaria [REDACTED] Vol. 478 n. 13
 - Allegato 2.e - Dichiarazione di successione [REDACTED]
 - Allegato 2.f - Dichiarazione di successione [REDACTED]
 - Allegato 2.g - Atto di Divisione del 01.10.87 Rep. 11166
 - Allegato 2.h - Atto di compravendita 01.10.66 Rep. 9981
 - Allegato 2.i - Atto di compravendita 09.09.1953 Rep. 8835
 - Allegato 2.l - Dichiarazione di successione [REDACTED]
 - Allegato 2.m - Atto di compravendita 15.10.1959 Rep. 50661
 - Allegato 2.n - Atto di compravendita 01.03.1960 Rep. 53457
 - Allegato 2.o - Dichiarazione di successione [REDACTED]
 - Allegato 2.p - Devoluzione del 22.07.1992 Rep. 447
 - Allegato 2.q - Atto di compravendita 04.10.2006 Rep. 18590
 - Allegato 2.r - Atto di compravendita 03.08.2007 Rep. 12833
 - Allegato 2.s - Atto di compravendita 08.08.1964 Rep. 5420
 - Allegato 2.t - Atto di Permuta 13.06.1962 Rep. 60311
 - Allegato 2.u - Atto di compravendita con patto riscatto 31.07.1958 Rep. 10653
 - Allegato 2.v - Atto di compravendita 18.02.1967 Rep. 10945
 - Allegato 2.w - Atto di divisione 22.09.1997 Rep. 336276
 - Allegato 2.x - Atto di compravendita 13.01.1940 Rep. 4322
 - Allegato 2.y - Atto di compravendita 12.12.1984 Rep. 7238
 - Allegato 2.z - Atto di compravendita - divisione 8-18-23.10.1962 Rep. 2139
- 3. Documentazione catastale**
 - Allegato 3.a - Visure catastali
 - Allegato 3.b - Tipo Mappale
 - Allegato 3.c - Frazionamenti
 - Allegato 3.d - Modelli 16 e 55 (Partite)
 - Allegato 3.e - Elaborati planimetrici
 - Allegato 3.f - Estratti di mappa
 - Allegato 3.g - Planimetrie catastali, Modelli 5, D1 e 1M (Accertamenti Unità Immobiliare)
- 4. Documentazione urbanistica**
 - Allegato 4.a - Domusnovas Via Galileo Galilei snc
 - Allegato 4.b - Carbonia Via Gramsci n. 58
 - Allegato 4.c - Domusnovas Via Cagliari n.98

5. Certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.)

- Allegato 5.a - C.D.U. Domusnovas
- Allegato 5.b - C.D.U. Siliqua
- Allegato 5.c - C.D.U. Musei



1. Premessa

Con provvedimento del 07/06/2018, la S.V.I. ha nominato la sottoscritta Dott. Ing. Caterina Paretta, con studio in Cagliari, Via Parini n. 3 e iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3527, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare di cui al R.E.S. 96/2016, promossa da [REDACTED]

In data 14/06/2018 la sottoscritta ha prestato giuramento, presso la Cancelleria, mediante la sottoscrizione del verbale di accettazione e, in ottemperanza all'incarico ricevuto, ha eseguito le opportune indagini e i necessari accertamenti sullo stato dei beni, con sopralluoghi in situ.

Si precisa che non ha provveduto a redigere i relativi verbali di sopralluogo in virtù del fatto che le due parti esegutate non hanno mai presenziato, per problemi personali, alle diverse operazioni peritali. Ciononostante, il Sig. [REDACTED] si è sempre reso disponibile a consentire l'accesso ai beni e a fornire qualunque tipo di informazione gli sia stata richiesta.

2. Definizione degli immobili oggetto dell'esecuzione.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, secondo l'Atto di pignoramento immobiliare, risultano definiti come:

di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED]

1. fabbricato in corso di costruzione in Domusnovas, Via Galileo Galilei, censito al N.C.E.U. del Comune di Domusnovas al fg. 8, mapp. 2972, sub. 1 cat. C;
2. fabbricato in corso di costruzione in Domusnovas, Via Galileo Galilei, censito al N.C.E.U. del Comune di Domusnovas al fg. 8, mapp. 2972, sub. 2 cat. C;
3. ente urbano in Domusnovas, Via Galileo Galilei, censito al N.C.E.U. del Comune di Domusnovas al fg. 8, mapp. 2972, sub. 3 cat. E;
4. terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 46, 47, 15, 16, 18/C, 19/C, 20, 42, 10/A, 8/A, 43, cat. T;
5. terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 62, 63, 64, 65, cat. T;
6. terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 110, mapp. 14, 21, 63, 64 e 65, cat. T;
7. terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 115, mapp. 93, cat. T;
8. terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al fg. 208, mapp. 2347, 2973, 2974, cat. T;
9. terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al fg. 204, mapp. 180, 261 e 262, cat. T;

di proprietà della Sig.ra [REDACTED] in ragione di 1/2:

10. terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al fg. 204, mapp. 13, 14, 15, 39, 40, 91, 105, 106, cat. T;
11. terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al fg. 101, mapp. 30,

cat. T;

12. terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al fg. 204, mapp. 79, cat. T;

13. terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al fg. 201, mapp. 80, cat. T;

di proprietà del Sig. [REDACTED] in ragione di 1/3

14. appartamento sito in Carbonia, Via Gramsci 102, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Carbonia al fg. 28, mapp. 1153, sub. 2 cat. A/3;

15. negozio sito in Domusnovas, Corso Repubblica, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Domusnovas alla sezione B, fg. 8, mapp. 535, cat. C/1

16. negozio sito in Domusnovas, Corso Repubblica, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Domusnovas alla sezione B, fg. 8, mapp. 534, cat. C/1

17. negozio sito in Domusnovas, Via Cagliari, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Domusnovas alla sezione B, fg. 1, mapp. 2854, sub. 6, cat. C/1

18. appartamento sito in Domusnovas, Via Amedeo 9, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Domusnovas alla sezione B, fg. 1, mapp. 536 cat. A/4;

19. terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al fg. 119, mapp. 101, 38, cat. T;

20. terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al fg. 201, mapp. 79 e 80, cat. T.

3. Operazioni peritali.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 22/06/2018 quando la sottoscritta ha iniziato a recuperare la documentazione catastale (visure storiche, planimetrie catastali degli immobili oggetto dell'esecuzione, elaborati planimetrici ed estratti di mappa), tramite il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate. Tali operazioni sono proseguite nelle date 26/08/2018, 30/09/2018, 15-16-17-23/04/2019, 1-19/05/2019, 6-7/07/2019, 12/08/2020, 22/09/2020.

In data 28/08/2018 ha provveduto ad inviare, ad entrambi gli esecutati tramite raccomandata A/R e agli avvocati di entrambe le parti tramite PEC, la comunicazione della data e del luogo del 1° sopralluogo (02/10/2018 alle ore 9.00 presso l'immobile sito in Domusnovas in Via Cagliari n. 98). Si fa presente che le raccomandate non sono mai state ritirate dagli esecutati (Vd. Appendice A1).

In data 04/09/2018 ha provveduto ad inoltrare via PEC, all'Ufficio Tecnico del Comune di Domusnovas, richiesta di accesso agli atti al fine di recuperare tutta la documentazione progettuale e amministrativa inerente gli immobili ubicati in Via Cagliari, Corso Repubblica, Via Amedeo (attuale Via Settembrini) e Via Galileo Galilei. La consegna della documentazione richiesta è avvenuta in data 02/10/2018, in occasione del primo sopralluogo.

In data 05/09/2018 ha provveduto ad inoltrare via PEC, all'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia, richiesta di accesso agli atti al fine di recuperare tutta la documentazione progettuale e amministrativa inerente l'unico immobile pignorato sito nel Comune di Carbonia. Tale richiesta ha

avuto esito negativo. Infatti, in data 18/09/2018 all'Ufficio Tecnico ha comunicato alla sottoscritta, mediante raccomandata A/R, che presso i propri uffici non risultavano i documenti richiesti (Vd. Appendice A2).

In data 16/09/2018, non avendo ancora ricevuto la cartolina di ritorno, ha provveduto a richiedere, via PEC, agli avvocati degli esecutati il contatto telefonico dei propri assistiti, ma senza alcun esito.

In data 02/10/2018, data del sopralluogo, si è recata presso l'immobile sito in Domusnovas in Via Cagliari n. 98 alle ore 9.00, così come riportato nella comunicazione inviata agli esecutati tramite raccomandata A/R. Com'era prevedibile, dal momento che sino ad allora non risultavano essere state ritirate entrambe le raccomandate, gli esecutati non si sono presentati. In tale occasione, ha provveduto a eseguire dei sopralluoghi di ricognizione e dei rilievi fotografici esterni presso tutti i fabbricati, oggetto di esecuzione, ubicati nel Comune di Domusnovas. Ha, inoltre, provveduto a recarsi presso l'Ufficio Tecnico dello stesso Comune al fine di recuperare la documentazione richiesta mediante l'accesso agli atti del 04/09/2018.

In data 03/10/2018 ha provveduto a informare, via mail, gli avvocati in merito al fatto che gli esecutati non si fossero presentati all'appuntamento e in quell'occasione ha provveduto a chiedere, ancora una volta, informazioni in merito al contatto telefonico e alla correttezza dell'indirizzo di residenza.

In data 14/11/2018 ha potuto eseguire i primi sopralluoghi, dopo essere riuscita, in seguito ad approfondite ricerche, a mettersi in contatto telefonico con il Sig. [REDACTED]. Avvalendosi dell'aiuto del suo collaboratore Geom. [REDACTED], ha potuto eseguire gli opportuni rilievi metrici e fotografici presso l'immobile ubicato in Via Cagliari e presso l'immobile in corso di costruzione di Via Galileo Galilei. Si è riservata di proseguire le operazioni peritali in altra data da concordare telefonicamente con il Sig. [REDACTED] vista soprattutto l'impossibilità di accedere negli immobili ubicati in Corso Repubblica, a causa del malfunzionamento delle rispettive serrande d'accesso ai locali.

In data 20/12/2018, visto il protrarsi del problema inerente l'accesso agli immobili di Corso Repubblica, ha provveduto a concludere il sopralluogo presso l'immobile in corso di costruzione di Via Galileo Galilei snc.

In data 17/01/2019 ha ricevuto, dal notaio [REDACTED], copia dell'Atto di compravendita, richiesto in data 15/01/2019, con il quale il Sig. [REDACTED], nell'anno 2007, è divenuto proprietario della quota pari ad 1/3 dell'immobile di Carbonia.

In data 18/03/2019 ha provveduto a recuperare all'Agenzia delle Entrate di Cagliari, presso l'Area Servizi Catastali e Cartografici, previa richiesta di accesso agli atti, la planimetria catastale non attuale inerente l'immobile di Carbonia.

In data 31/03/2019 ha inoltrato via PEC, all'Ufficio del Demanio, richiesta di accesso agli atti per la documentazione progettuale e amministrativa relativa all'immobile di Carbonia. Non avendo avuto alcuna risposta, in data 08/04/2019 si è recata personalmente presso gli uffici competenti ed in data 18/04/2019 ha ricevuto la risposta negativa in merito alla presenza della documentazione richiesta (Vd. Appendice A3).

In data 08/04/2019 si è recata presso l'Archivio Notarile per richiedere l'atto di compravendita del 2006 inerente l'immobile di Carbonia, che ha provveduto a recuperare in data 30/04/2019.

Sempre in data 08/04/2019, vista la risposta negativa da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Carbonia, si è recata sia presso l'Ufficio del Demanio, come sopra detto, sia presso la Ferservizi

al fine di richiedere la documentazione progettuale e amministrativa inerente l'immobile di Carbonia.

Ancora in data 08/04/2019 ha provveduto a inoltrare richiesta formale di accesso agli atti alla Ferservizi ed in data 13/05/2019 ha provveduto a sollecitare la risposta, che è giunta, corredata dalla maggior parte della documentazione richiesta, in data 21/05/2019; la documentazione restante è stata recuperata, a seguito di ulteriore richiesta, in data 24/06/2019.

In data 25/04/2019 ha provveduto a richiedere, all'Ufficio Tecnico del Comune di Domusnovas, il Certificato di destinazione urbanistica che è stato rilasciato in data 09/09/2019.

In data 28/04/2019 ha provveduto a richiedere, agli Uffici Tecnici dei Comuni di Musei e di Siliqua, il Certificato di destinazione urbanistica; i suddetti sono stati recuperati rispettivamente nelle date 03/05/2019 e 16/07/2019.

In data 30/04/2019 si è recata presso l'Archivio Notarile al fine di effettuare le opportune consultazioni cartacee e fare richiesta di ulteriori atti di compravendita, che ha provveduto a recuperare in data 09/05/2019.

Nelle date 30/04/2019, 17/05/2019, 24/07/2019, 06/08/2019, 10/09/2019, 03/06/2020, 17/06/2020, 17/11/2020 si è recata, previa richiesta di accesso agli atti, all'Agenzia delle Entrate di Cagliari presso l'Area Servizi Catastali e Cartografici, al fine di effettuare le opportune consultazioni cartacee/informatiche e recuperare Partite (Modelli 16 e 55), Tipo mappale, Frazionamenti, Accertamenti d'ufficio Unità Immobiliari (Modelli 5).

In data 14/05/2019 ha eseguito, sempre supportata dal suo collaboratore, i sopralluoghi presso gli immobili di Corso Repubblica e Via Amedeo, attuale Via Settembrini; in tale occasione, ha eseguito gli opportuni rilevamenti metrici e fotografici degli immobili di Corso Repubblica; mentre, si è limitata ad eseguire solo un rilievo fotografico dell'immobile di Via Settembrini per questioni di sicurezza, viste le pessime condizioni di manutenzione dello stabile.

In data 12/08/2019 ha eseguito, sempre supportata dal suo collaboratore, il sopralluogo presso l'immobile di Carbonia, eseguendo gli opportuni rilevamenti metrici e fotografici.

Nelle date 29/02/2020, 07/03/2020 e 25/08/2020 ha eseguito, coadiuvata sempre dallo stesso collaboratore, i sopralluoghi presso tutti i terreni oggetto di esecuzione ubicati nei Comuni di Musei, Siliqua e Domusnovas.

Nelle date 03/06/2020, 24/07/2020, 03-11-20-26/11/2020, 01-03/12/2020 si è recata, previa richiesta di accesso agli atti, all'Agenzia delle Entrate di Cagliari presso il Reparto di Pubblicità Immobiliare, al fine di effettuare le opportune consultazioni cartacee e acquisire le Scritture private che non è stato possibile recuperare presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Iglesias.

Nelle date 4-5-7-27-28-29-30 giugno e 13-14-15-16-17-18-19-20-21 luglio 2020 ha provveduto a recuperare, tramite il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, le ispezioni ipotecarie relative a tutti gli immobili pignorati.

In data 10/07/2020 ha inoltrato una seconda richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Domusnovas, al fine di recuperare l'elenco della documentazione ricevuta in data 02/10/2018 e la dichiarazione della non presenza, negli archivi comunali, della documentazione progettuale e amministrativa inerente gli immobili di Corso Repubblica e Via Settembrini. La risposta è stata fornita, dopo svariati solleciti, in data 12/08/2020 (Vd. Appendice A4).

In data 24/07/2020 ha recuperato, tramite il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, le Successioni Testamentarie di [REDACTED].

In data 30/07/2020 ha provveduto a richiedere, all'Ufficio del registro di Iglesias dell'Agenzia

delle Entrate, la scrittura privata per Compravendita/Divisione del 1962 relativa al bene censito nel Comune di Domusnovas alla Sez. A Fg. 19 Mapp. 101 ex 31/a; sollecitato più volte, ha ricevuto risposta negativa in data 30/09/2020. Successivamente, e precisamente in data 17/11/2020, lo stesso ufficio, in seguito a richiesta formale da parte della sottoscritta, ha rilasciato una comunicazione ufficiale in merito al mancato reperimento del documento richiesto (Vd. Appendice A5). Tale dichiarazione ha reso possibile, in data 26/11/2020, il rilascio della scrittura privata di cui sopra, da parte del reparto di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari.

In data 12/08/2020 ha recuperato tramite l'Ufficio del registro di Cagliari dell'Agenzia delle Entrate, il documento, richiesto in data 30/07/2020, inerente l'autentica di firme relativa alla compravendita del 1984 del bene censito nel Comune di Domusnovas alla Sez. A Fg. 19 Mapp. 38.

In data 28/08/2020 ha inoltrato una seconda richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune Carbonia, per via del fatto che la prima richiesta era stata inoltrata indicando come numero civico il 102, peraltro presente in tutti gli atti che riguardano l'immobile in questione. In realtà il numero civico, allo stato attuale, è il 58. Anche questa seconda richiesta ha dato esito negativo (Vd. Appendice A6).

Nel periodo compreso tra il 18/09/2020 ed il 14/11/2020, al fine di determinare il valore di mercato dei diversi immobili pignorati, ha provveduto ad eseguire, attraverso un servizio di ispezione dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, denominato [REDACTED] e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, delle ricerche di atti di compravendita di immobili aventi la stesse categorie catastali dei beni oggetto di pignoramento, avvenute nell'arco degli ultimi 2 anni ed ubicate negli stessi/limitrofi Comuni di appartenenza. Dopodiché, ha acquisito, laddove la ricerca ha dato esito positivo, i relativi atti di compravendita, dai quali ha potuto desumere le informazioni utili al fine di comparare le caratteristiche dei beni compravenduti simili a quelle dei beni oggetto di stima.

In data 13/10/2020 ha recuperato, presso l'Ufficio del Registro di Iglesias dell'Agenzia delle Entrate, copia del contratto d'affitto gravante sull'immobile di Via Gramsci in Carbonia, previa richiesta inoltrata in data 01/10/2020.

In data 20/10/2020 si è recata, in seguito all'accesso agli atti del 22/09/2020, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domusnovas al fine di recuperare la concessione in sanatoria menzionata nel certificato di Agibilità relativo all'immobile di Via Cagliari.

Nella stessa data, ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio del Registro di Iglesias dell'Agenzia delle Entrate una richiesta finalizzata alla verifica dell'esistenza di un eventuale contratto d'affitto gravante sull'immobile di Via Cagliari in Domusnovas. Tale verifica ha dato esito negativo (Vd. Appendice B2).

Sempre nella stessa data ha provveduto a richiedere al Comune di Musei ed al Comune di Siliqua i Certificati di Destinazione Urbanistica revisionati in quanto recanti degli errori. Tali documenti sono stati recuperati rispettivamente nelle date 22/10/2020 e 28/10/2020.

In data 03/11/2020 si è recata, in seguito all'accesso agli atti del 27/10/2020, presso il reparto di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari al fine di eseguire un'ulteriore ricerca in merito alla ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile censito nel Comune di Domusnovas alla Sez. B Fg. 8 Mapp. 536. Ricerca proseguita senza alcun esito in data 11/11/2020.

In data 09/11/2020 ha provveduto a recuperare, tramite il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, le note di trascrizione inerenti le dichiarazioni di successione di [REDACTED]

Sempre nella stessa data ha provveduto a richiedere, all'Ufficio del Registro di Iglesias dell'Agenzia delle Entrate, la scrittura privata per Divisione del 29/09/1981 relativa al bene censito nel Comune di Domusnovas alla Sez. B Fg. 8 Mapp. 996/b, attuale 2972; sollecitato più volte, ha ricevuto, in data 26/11/2020, una comunicazione ufficiale in merito al mancato reperimento del documento richiesto (Vd. Appendice A7). Tale dichiarazione ha reso possibile, in data 03/12/2020, il rilascio della scrittura privata di cui sopra, da parte del reparto di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari.

In data 13/11/2020 ha recuperato, presso l'Archivio Notarile, l'Atto di divisione inerente il bene ubicato in Via Cagliari a Domusnovas, in seguito a richiesta inoltrata il 07/11/2020.

In data 16/11/2020 ha ricevuto via PEC, da parte dell'Area Servizi Catastali e Cartografici dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, la documentazione richiesta mediante un ulteriore accesso agli atti del 27/10/2020, finalizzato ad una ricerca storico-catastale più approfondita sull'immobile censito nel Comune di Domusnovas alla Sez. B Fg. 8 Mapp. 536.

4. Risposte ai quesiti.

N.B.

La sottoscritta C.T.U. visti gli innumerevoli beni pignorati provvederà ad analizzarli singolarmente e/o per gruppo a seconda del caso, rispondendo ai singoli quesiti.

L'ordine e l'identificativo con il quale verranno trattati sarà il medesimo di cui all'Atto di pignoramento e, allo stesso modo, i beni verranno distinti in tre diversi gruppi in funzione della proprietà, così come riportata nello stesso Atto di pignoramento.

La suddetta precisazione è d'obbligo in quanto, come si vedrà nello svolgimento della perizia, nell'Atto di pignoramento alcuni beni non sono stati identificati correttamente.

BENI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DELLA SIG.RA [REDACTED]

1 - 2- 3 Fabbricato in corso di costruzione in Domusnovas, Via Galileo Galilei, censito al N.C.E.U. del Comune di Domusnovas al Fg. 8, Mapp. 2972, sub. 1 cat. C, sub. 2 cat. C e sub. 3 cat. E.

Domusnovas C.F. Fg. 8 Mapp. 2972 sub. 1, 2 e 3

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, gli atti di compravendita ultraventennali, e tutta la

documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla denuncia di costituzione del fabbricato presentata in catasto è stata riportata la data del 01/11/1999 in luogo del 04/11/1999;
- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore la [REDACTED] in luogo della [REDACTED].

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** - Rogito [REDACTED] in data 22/09/2004, rep. n. 172379, racc. n. 41835 - iscritta a Cagliari il 28/09/2004, reg. gen. n. 35391, reg. part. n. 5782, di euro 1.600.000,00 a garanzia del mutuo di euro 800.000,00 estinguibile in anni 7, concesso a [REDACTED] (Vd. Allegati 1.a.1 - 1.a.3 - 1.a.5 - 1.b.1 - 1.c.1)

a favore:

- [REDACTED]
Cagliari Via S. Margherita, 4

contro:

- [REDACTED]

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/1:

- fabbricato in corso di costruzione sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/1;
- fabbricato in corso di costruzione sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/2;
- ente urbano sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/3.

- ✓ **Annotamento di cessione dell'ipoteca in favore della** [REDACTED] - Rogito [REDACTED] in data 24/12/2009, rep. n. 171863, racc. n. 35085 - Annotato a Cagliari il 29/09/2010, reg. gen. n. 32484, reg. part. n. 3495 (Vd. Allegati 1.a.1 - 1.a.3 - 1.a.5 - 1.b.1)

- ✓ **Annotamento modificativo di contratto di finanziamento** - Annotato a Cagliari il 05/04/2011, reg. gen. n. 9693, reg. part. n. 1211 (Vd. Allegati 1.a.1 - 1.a.3 - 1.a.5 - 1.b.1)

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegati 1.a.1 - 1.a.3 - 1.a.5 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

- [REDACTED]

contro:

- [REDACTED]

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

- fabbricato in corso di costruzione sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/1;
- fabbricato in corso di costruzione sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/2;
- ente urbano sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/3.

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegati 1.a.1 - 1.a.3 - 1.a.5 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

- fabbricato in corso di costruzione sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/1;
- fabbricato in corso di costruzione sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/2;
- ente urbano sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/3.

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Vd. Allegati 1.a.1 - 1.a.3 - 1.a.5 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

- fabbricato in corso di costruzione sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/1;
- fabbricato in corso di costruzione sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/2;

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegati 1.a.2 - 1.a.4 - 1.a.6 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

- fabbricato in corso di costruzione sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/1;
- fabbricato in corso di costruzione sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/2;
- ente urbano sito in Domusnovas, Via Galileo Galilei, N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 2972/3.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] fu Giovanni, del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito [REDACTED] in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito [REDACTED] registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

contro:

a favore:

- [REDACTED] 893 (coniuge) - usufrutto
- [REDACTED] - nuda proprietà
- [REDACTED] (ia) - nuda proprietà
- [REDACTED] o) - nuda proprietà
- [REDACTED] - nuda proprietà
- [REDACTED] - nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Siliqua*¹ terreno seminativo Sez. B Fg. 8 Mapp. 996

- **Atto di compravendita** del 01/10/1966 Rep. n. 9980, Rac. n. 2162, registrato ad Iglesias il 21/10/1966 al n. 1335 e trascritto a Cagliari il 28/10/1966, casella n. 16914, articolo n.14352 (Vd. Allegato 2.b)

contro:

- [REDACTED] 93 - usufrutto
- [REDACTED] - proprietà per 1/5
- [REDACTED] 925 - proprietà per 1/5
- [REDACTED] proprietà per 1/5

a favore:

- [REDACTED]

Immobile:

Per 3/5 terreno seminativo in comune di Domusnovas Sez. B Fg. 8 Mapp. 996 are 14.15

- **Verbale di deposito di scrittura privata di divisione** rogito [REDACTED] in data 29/09/1981 Rep. 8857 Racc. 2021, trascritto a Cagliari il 20/11/1981 casella n. 22261, art. n. 18493 (Vd. Allegato 2.c)

contro:

a favore:

23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile:

Terreno sito in Domusnovas N.C.T. Sez. B Fg. 8 Mapp. 996/b Mq.700

La parti danno atto che il tratto di terreno distinto alla Sez. B Fg. 8 Mapp. 996/d è attualmente occupato dalla strada pubblica.

N.B. incongruenze riscontrate

*¹Nella Denuncia di successione testamentaria per causa di morte di [REDACTED] del 16/12/1957 è stato riportato erroneamente il terreno ricadente in Comune di Siliqua in luogo del Comune di Domusnovas.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.1 - 3.a.2 - 3.a.3 – Visure storiche) al Catasto Fabbricati del Comune di Domusnovas alla **Sez. B Fg. 8 Mapp. 2792 Sub. 1-2-3**, Via Galileo Galilei snc rispettivamente ai piani: S1-T-1 per il sub. 1 in corso di costruzione, S1-T per il sub. 2 in corso di costruzione e T per il sub. 3 bene comune non censibile, in seguito a costituzione del 04/11/1999 (Vd. Allegato 3.e.1 – Elaborato planimetrico) in atti dal 04/11/1999 in corso di costruzione (n. B04097.1/1999) di proprietà esclusiva [REDACTED]
- La costituzione di cui sopra è avvenuta in seguito al Tipo Mappale del 05/10/1999 n. 3787/99 in atti dal 05/10/1999, con il quale si è generato al Catasto Terreni il Fg. 208 Mapp. 2972 ex 2345/a Ente Urbano di mq 687 (Vd. Allegato 3.a.4 – Visura storica ed Allegato 3.b.1 – Tipo Mappale);
- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 20/05/1981 il suddetto mappale, in seguito a Frazionamento (n. 260.F01/1982) (Vd. Allegato 3.c.1 - Frazionamento), era censito sempre al C.T. al Fg. 208 Mapp. 2345 ex 996/b seminativo, cl. 1, di mq 700, di proprietà, a partire dal 29/09/1981, in seguito a Voltura d'ufficio in atti dal 18/03/1997 Repertorio n.: 8857 Rogante: [REDACTED] Sede: CARBONIA Registrazione: Sede: IGLESIAS n: 3337 del 15/10/1981 (n. 260.1/1982), di [REDACTED]
- Antecedentemente al frazionamento di cui sopra ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente a partire dal 01/10/1966 (Vd. Allegato 3.d.1 - Partita n. 2375) il suddetto mappale era censito al Fg. 208 Mapp. 996 seminativo di mq 1415 ed era di proprietà, in seguito ad Atto di Compravendita n. 9980 rogito [REDACTED] registrato ad [REDACTED]

Iglesias il 21/10/1966 al n. 1335, di:



Per quanto concerne la rappresentazione nell'estratto di mappa dell'immobile oggetto di pignoramento, si è constatata la correttezza sia per quanto riguarda la conformazione planimetrica sia per quanto riguarda l'identificazione catastale (Vd. Allegato 3.f.1).

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Domusnovas nella Via Galilei snc, alla sinistra del n. civico 47.

Alle date dei sopralluoghi, eseguiti il 02/10/2018 (in ricognizione da strada) - il 14/11/2018 ed infine il 20/12/2018, l'immobile si trovava allo stato rustico, identificabile con la tipologia di casa unifamiliare su tre livelli, con annessa area cortilizia (Vd. Appendice C1- Elaborati grafici e Appendice D1- Documentazione fotografica).

Dalla Via Galilei si accede direttamente all'area cortilizia, di cui sopra, che attualmente risulta delimitata, rispetto alla strada pubblica, da una semplice recinzione in rete metallica (Vd. Foto n.1)

L'area cortilizia si estende sui quattro lati del fabbricato ad eccezione dello spigolo destro, guardando l'immobile dalla Via Galilei, in corrispondenza del quale lo stesso risulta adiacente all'immobile ubicato al n. civico 47 (Vd. Foto n. 3 e dalla n. 10 alla n. 15).

L'accesso all'immobile avviene attraverso una scala esterna, posta sul lato sinistro del fabbricato, che conduce al piano rialzato (Vd. Foto nn. 3, 4 e 37).

L'immobile, come sopra detto, si trova allo stato rustico, pertanto privo di qualsiasi tipo di finitura e impianto (Vd. Foto dalla n. 1 alla n. 73).

Nello stato di fatto:

- ✓ la superficie lorda totale risulta essere pari a mq 609,13, di cui:
 - la superficie utile totale risulta essere pari a mq 189,51 di cui al:
 - piano terra: mq 160,62
 - piano sottotetto: mq 28,89
 - la superficie non residenziale totale risulta essere pari a mq 294,64 di cui al:
 - piano seminterrato: mq 176,72
 - piano terra: mq 33,85
 - piano sottotetto: mq 84,07
- ✓ la superficie dell'area cortilizia è pari a poco più di 480 mq

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come, di proprietà esclusiva della Sig.ra

- fabbricato in corso di costruzione in Domusnovas, Via Galileo Galilei, censito al N.C.E.U. del Comune di Domusnovas al fg. 8, mapp. 2972, sub. 1 cat. C;
- fabbricato in corso di costruzione in Domusnovas, Via Galileo Galilei, censito al N.C.E.U. del Comune di Domusnovas al fg. 8, mapp. 2972, sub. 2 cat. C;
- ente urbano in Domusnovas, Via Galileo Galilei, censito al N.C.E.U. del Comune di

Domusnovas al fg. 8, mapp. 2972, sub. 3 cat. E;

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale descrizione del bene, ad eccezione dell'indicazione della categoria catastale. Infatti, i subalterni 1 e 2 sono attualmente identificati come "in corso di costruzione", mentre il sub. 3 come "bene comune non censibile".

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale, mentre è presente, agli atti informatizzati dell'Agenzia delle Entrate, l'elaborato planimetrico (Vd. Allegato 3.e.1), dal quale risulta che l'immobile è suddiviso in tre subalterni.

Nello specifico l'elaborato planimetrico identifica una tipologia di fabbricato bifamiliare costituito da:

- sub. 1: abitazione al piano seminterrato-piano terra- primo piano;
- sub. 2: abitazione al piano seminterrato-piano terra;
- sub.3: cortile - b.c.n.c. ai sub. 1 e 2.

L'elaborato planimetrico non è conforme allo stato di fatto, per i seguenti motivi:

- l'immobile non risulta suddiviso in due distinte unità immobiliari;
- al piano terra non è presente la scala posteriore di accesso dall'esterno e la conformazione del fabbricato nella parte anteriore è leggermente difforme;
- al piano sottotetto la superficie calpestabile è più estesa.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.

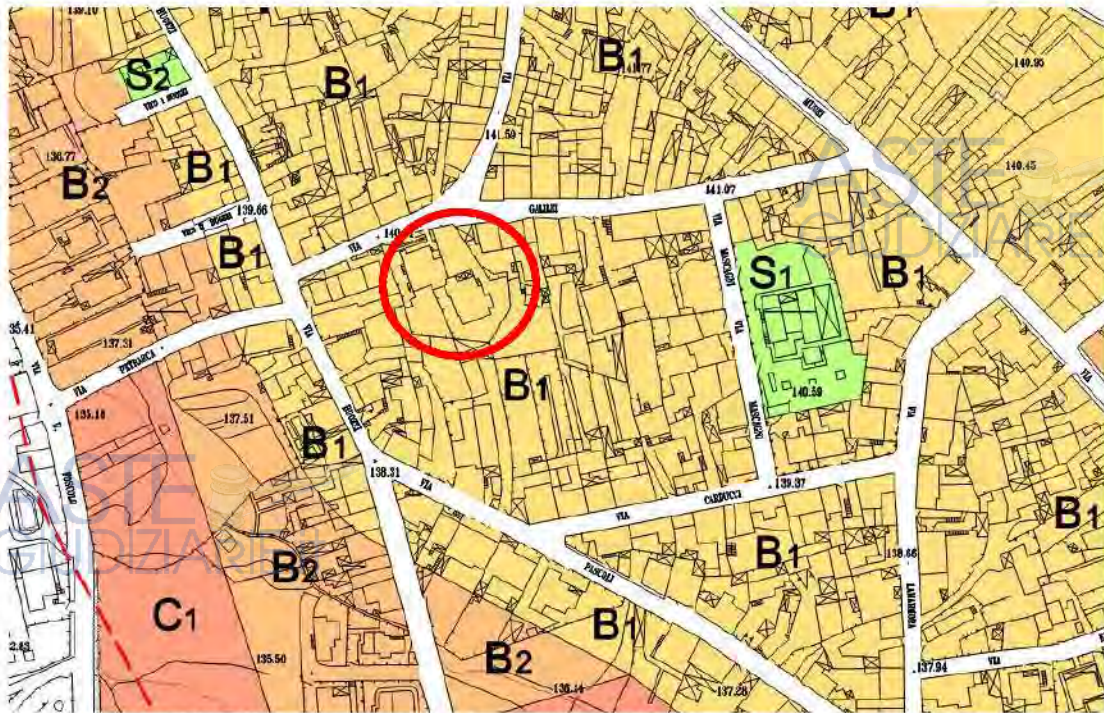
Destinazione del P.U.C.

Nell'anno 2000, anno in cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 282/87 del 14/03/2000, a nome di [REDACTED] (Vd. Allegato 4.a.3), lo strumento urbanistico vigente era il Programma di Fabbricazione, in base al quale l'area interessata dalla costruzione ricadeva nella zona B1, con indice di fabbricabilità di 3.00 mc/mq.

Secondo il vigente PUC e come si evince dalla Tavola 1 – Pianificazione urbana, l'immobile in oggetto ricade:

- completamente in zona ambito 2a: area soggetta a tutela di grado 2° all'interno dell'ambito territoriale "Marganai" del P.T.P. disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A. del P.U.C.
- completamente in zona B1: sottozona di completamento residenziale, disciplinata dagli artt. 15 e 16 delle N.T.A. del P.U.C.

Per gli articoli di cui sopra si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Vd. Allegato 5.a).



Stralcio della tavola di Pianificazione Urbana del P.U.C. - Comune di Domusnovas

Conformità alle norme urbanistiche

In seguito all'accesso agli atti, effettuato in data 03/09/2018, all'Ufficio Tecnico del Comune di Domusnovas, la sottoscritta ha potuto recuperare, in data 02/10/2018, tutta la documentazione progettuale e amministrativa inerente il bene oggetto di pignoramento.

In particolare:

- Concessione Edilizia n. 184 del 18/11/1981 per la recinzione di un'area edificabile, a nome di [REDACTED] (Vd. Allegato 4.a.1);
- Concessione Edilizia n. 173 del 08/03/1983 per la costruzione di un fabbricato costituito da due appartamenti, a nome di [REDACTED] (Vd. Allegato 4.a.2);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 282/87 del 14/03/2000, a nome di [REDACTED] (Vd. Allegato 4.a.3).

Mettendo a confronto il progetto allegato alla Concessione in sanatoria n. 282/87 del 14/03/2020 (Vd. Allegato 4.a.3) con il rilievo dell'immobile eseguito dalla sottoscritta (Vd. Appendice C1-Elaborati grafici) si possono riscontrare alcune difformità, meglio rappresentate nello "Schema grafico superfetazioni e parti non realizzate", nel quale sono state riportate di colore rosso le parti non realizzate e di colore giallo le superfetazioni.

Nel dettaglio le difformità costruttive riscontrate risultano essere le seguenti:

- ✓ al piano seminterrato:
 - non sono stati realizzati dei tramezzi e, in particolar modo, non è stato realizzato il tramezzo che permette di dividere il piano seminterrato in due distinte unità;
 - sono stati realizzati nuovi tramezzi;
 - sono state realizzate nuove aperture finestrate;
- ✓ al piano terra:
 - non è stato realizzato il tramezzo che permette di dividere il piano terra in due distinte unità;
 - nella parte posteriore del fabbricato, non è stata realizzata la scala, che avrebbe dovuto permettere l'accesso alla seconda unità immobiliare;

- la scala di accesso posizionata nella parte anteriore del fabbricato è stata rappresentata con uno scalino in più.
- ✓ al piano sottotetto:
 - non è stato realizzato il tramezzo che permette di dividere il piano sottotetto in due distinte unità, una delle quali non considerata accessibile nel progetto approvato.
 - è stata realizzata una scala per l'accesso alla veranda, dalla quale si accede ad un locale di sgombero sottofalda, che nel progetto approvato non è stato considerato accessibile.

Per quanto concerne le superfici:

- ✓ la superficie utile residenziale totale, riportata nel progetto di sanatoria, pari a mq 200,08, è superiore di mq 10,57 rispetto a quella reale, pari a mq 189,51, così come risulta dal calcolo delle superfici riportato negli elaborati grafici di cui all'Appendice C1.

Tale differenza, in difetto, non rientra all'interno della tolleranza del 2% prevista dall'articolo 5, comma 2, lettera a) n. 5, Legge n. 106 del 2011 che ha aggiunto il comma 2-ter all'articolo 34 del DPR 380/2001;

- ✓ la superficie netta non residenziale totale, riportata nel progetto di sanatoria, pari a mq 200,93, è inferiore di mq 93,71 rispetto a quella reale, pari a mq 294,64, così come risulta dal calcolo delle superfici riportato negli elaborati grafici di cui all'Appendice C1. Il tutto al netto della scala esterna posteriore che dovrà, comunque, essere realizzata al fine di permettere l'accesso alla seconda unità immobiliare e che, ai fini del presente calcolo, non è stata presa in considerazione supponendo di assegnarle la stessa superficie.

La differenza, in eccesso, di mq 93,71 non rientra all'interno della tolleranza del 2% prevista dall'articolo 5, comma 2, lettera a) n. 5, Legge n. 106 del 2011 che ha aggiunto il comma 2-ter all'articolo 34 del DPR 380/2001.

Per quanto concerne il volume:

- ✓ il volume assentito con C.E. n. 173/83 e riportato nel progetto di sanatoria, pari a mc 1113, è inferiore di mc 189,82 rispetto a quello reale, pari a mc 1.302,82, così come risulta dal calcolo dei volumi riportato negli elaborati grafici di cui all'Appendice C1.

Tale differenza, in difetto, non rientra all'interno della tolleranza del 2% prevista dall'articolo 5, comma 2, lettera a) n. 5, Legge n. 106 del 2011 che ha aggiunto il comma 2-ter all'articolo 34 del DPR 380/2001.

Si fa presente che l'eccesso di superficie e di volume, rispetto a quanto autorizzato con concessione in sanatoria, rientra comunque all'interno del massimo consentito dal regolamento edilizio vigente.

Per quanto concerne la recinzione, allo stato attuale il lotto risulta delimitato, rispetto alla Via Galilei, da una semplice recinzione in rete metallica, mentre il resto della recinzione di confine con i lotti adiacenti è stata realizzata in difformità dalla C.E. n. 184 del 18/11/1981 (Vd. Allegato 4.a.1).

Si è determinato che per la regolarizzazione del fabbricato si dovranno sostenere le seguenti spese, per un totale di € 28.282,76, così suddivise:

- per le opere civili necessarie al ripristino della situazione come da progetto autorizzato in sanatoria, con la costituzione di due distinte unità immobiliari: € 24.181,19 computate avvalendosi del Prezziario Regionale;
- per gli oneri del costo di costruzione inerenti l'aumento di superficie: € 2.085,57, calcolati avvalendosi delle tabelle parametriche, computando la differenza tra stato attuale e stato autorizzato in sanatoria;

- per le sanzioni amministrative: € 516,00
- per le spese tecniche inerenti le prestazioni professionali di un tecnico abilitato per l'accertamento di conformità inerente l'aumento di superficie e volume: € 1.500,00.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono già due distinte unità immobiliari, sia catastalmente che urbanisticamente, e, di conseguenza, sono vendibili come due distinti lotti.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

Gli immobili in oggetto sono pignorati per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 [REDACTED]. Non vi è, quindi, la necessità di una divisione pro quota.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Il bene, alle date dei sopralluoghi eseguiti tra ottobre e dicembre 2018, è libero e si trova allo stato rustico.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sull'immobile non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

La Sig.ra [REDACTED] è proprietaria del bene pignorato in forza della scrittura privata di divisione rogito Paola Vassena in data 29/09/1981 Rep. 8857 Racc. 2021, trascritto a Cagliari il 20/11/1981 casella n. 22261, art. n. 18493 (Vd. Allegato 2.c).

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

La stima del valore di mercato del bene è finalizzata a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, ed è svolta in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- European Valuation Standards;
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio 2015;
- Codice delle Valutazioni immobiliari – Tecnoborsa.

La sottoscritta provvederà, qui di seguito, ad applicare quale criterio di stima il valore di mercato, che secondo gli standard estimativi internazionali (International Valuation Standards - IVS) è definito come *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*.

La determinazione del valore di mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione di cui sopra: *"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili"*.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Due o più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano eguali ammontari per gli indicatori economico-estimativi, ovvero se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della stima.

La finalità estimativa mira essenzialmente a condizioni di uniformità.

I principali parametri del segmento di mercato sono:

- ✓ *la localizzazione*: posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico;
- ✓ *tipo di contratto*: compravendita, locazione, permuta, leasing, etc;
- ✓ *la destinazione*: abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie;
- ✓ *la tipologia immobiliare*: fabbricati o terreni; mercati dell'usato, del ristrutturato o restaurato, del nuovo; unità in condominio o in proprietà esclusiva.
- ✓ *la tipologia edilizia*: caratteri tecnici, architettonici e funzionali dell'edificio o della costruzione
- ✓ *la dimensione*: unità immobiliari piccole, medie o grandi.
- ✓ *i caratteri della domanda e dell'offerta*: soggetti che agiscono sul mercato e le loro motivazioni a operare (comprare, vendere, usare, etc);
- ✓ *la forma di mercato*: grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.
- ✓ *il livello del prezzo e il numero degli scambi*: prezzo di compravendita, il canone di affitto, il canone di leasing, etc

I procedimenti estimativi previsti dagli Standard Internazionali sono: Market Comparison Approach (metodo del confronto di mercato), Income Approach (metodo della capitalizzazione dei redditi futuri) e Cost Approach (metodo del costo).

La sottoscritta ha dovuto scartare il metodo del confronto di mercato, in quanto non ha trovato recenti compravendite di immobili simili allo stato rustico, e il metodo della capitalizzazione, in quanto un immobile allo stato rustico non può produrre alcun reddito.

L'unico metodo applicabile è quello del Cost Approach o metodo del costo, che si basa sul principio che il bene vale almeno quanto costa e cioè il suo valore di mercato è pari al valore del terreno su cui è costruito più il costo di ricostruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente, depurato dal deprezzamento dovuto alla vetustà.

Il valore del terreno edificabile è pari a €/mq 150,00. Questo è un dato conosciuto, trattandosi di un terreno ubicato nel centro abitato di Domusnovas. Poiché il terreno ha una superficie di mq 687, il suo valore risulta essere pari a € 103.050,000.

Il costo di ricostruzione a nuovo di un fabbricato simile a quello in oggetto, calcolato avvalendosi dell'applicativo Cresme (che permette di calcolare i costi medi di costruzione e ristrutturazione edilizia) risulta essere pari a € 601.168,97.

Lo stesso applicativo di cui sopra ci permette di ottenere la percentuale di incidenza delle diverse parti omogenee del fabbricato, come sotto riportato:



Parti omogenee	Costi di ricostruzione a nuovo (Cn)	Percentuali
Edilizia	383.365,45 €	63,77%
Strutture	146.504,88 €	24,37%
Impianti elettrici	29.036,46 €	4,83%
Altri impianti	42.262,18 €	7,03%
	601.168,97 €	100,00%

Considerando una superficie ragguagliata di mq 523,00, così calcolata sempre utilizzando lo stesso applicativo di cui sopra:

Superficie totale lorda			
Superfici	Consistenza	coefficienti	totale
Sup. residenziale	247 mq	1	247 mq
Sup. seminterrato	207 mq	0,8	165,6 mq
Sup. sottotetto	121 mq	0,8	96,8 mq
Sup. verande e balconi	34 mq	0,4	13,6 mq
	609 mq		523 mq

il costo medio di ricostruzione a nuovo risulta essere pari a €/mq 1.149,46.

Poiché il fabbricato in oggetto si trova attualmente allo stato rustico, la sottoscritta ha provveduto a rivedere le percentuali relative all'edilizia, strutture ed impianti in funzione di quanto effettivamente realizzato, e cioè struttura portante, tamponature, tramezzature e coperture comprese le impermeabilizzazioni, arrivando ad una percentuale di realizzato pari a 42,13%

Costo di ricostruzione al rustico		
Parti omogenee	Costi di ricostruzione a nuovo (Cn)	Percentuali
Edilizia	106.767,61 €	17,76%
Strutture	146.504,88 €	24,37%
Impianti elettrici	0,00 €	0,00%
Altri impianti	0,00 €	0,00%
	253.272,49 €	42,13%

Poiché il rustico è stato ultimato nell'anno 1983, come si evince dalla Concessione in sanatoria n. 282/87 del 14/03/2000 (Vd. Allegato 4.a.3), nel calcolo del costo di costruzione si dovrà tener conto del deprezzamento dovuto alla vetustà di quanto sin'ora realizzato.

Si è, pertanto, proceduto a rimodulare le percentuali dello specchietto sopra riportato, rapportandole al 100% in modo da calcolare il deprezzamento delle sole parti omogenee del fabbricato sin'ora realizzate, in funzione della propria vita utile economica e della relativa vetustà.

Per calcolare il deprezzamento "dt" delle componenti Strutture ed Edilizia, si è utilizzata la funzione del "UEC"

$$\frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000} - 0,0286$$

dove "t" è la vetustà, che si fa coincidere con l'età del fabbricato (37 anni), ed "n" è la vita utile economica, che si fa coincidere con gli anni di durata effettiva delle singole componenti (100 anni).

Da cui ne deriva che il deprezzamento $Dt = dt \times Cn$

Utilizzando la formula sopra riportata si arriva a stabilire il costo di ricostruzione deprezzato (CRD) del fabbricato, pari a € 201.738,77, dato dalla differenza tra il costo a nuovo (Cn) ed il deprezzamento (Dt), come risulta dalla tabella sotto riportata:

Parti omogenee	Percentuale	Costi a nuovo (Cn)	Vita (n)	Vetustà (t)	Funzione Deprezzamento	Deprezzamento Dt	Costo di ricostruzione deprezzato CRD
Strutture	57,85%	€ 146.518,13	100	37	UEC	€ 29.812,25	€ 116.705,88
Edilizia	42,15%	€ 106.754,35	100	37	UEC	€ 21.721,46	€ 85.032,89
Impianti Elettrici	0%	€ 0,00	30	30	Somma degli anni	€ 0,00	€ 0,00
Altri impianti	0%	€ 0,00	15	15	Somma degli anni	€ 0,00	€ 0,00
	100,00%	€ 253.272,49				€ 51.533,71	€ 201.738,77

Da cui deriva che:

Voci	Importi	Consistenza	Percentuali	Totale
Costo Fabbricato rustico	1.149,46 €	523 mq	42,13%	253.272,49 €
Deprezzamento fabbrico rustico	51.533,71 €			-51.533,71 €
Oneri professionali (calcolati con D.L. 22/07/2011 n. 140)	253.272,49 €			19.824,00 €
Utile imprenditore	253.272,49 €		10,00%	25.327,25 €
Oneri di urbanizzaz. primaria e secondaria	1,27 €	1303 mc		1.654,81 €
Oneri Costo di costruzione (importo calcolato con tabella parametrica)	108.977,23 €		8%	8.718,18 €
Costo Terreno	150,00 €	687 mq		103.050,00 €
Imposte di registro terreno	103.050,00 €		9,00%	9.274,50 €
Imposta ipotecaria terreno	200,00 €			200,00 €
Imposta catastale terreno	200,00 €			200,00 €
Atto notarile terreno	103.050,00 €			1.800,00 €
				371.787,51 €

Poiché è necessario tener conto anche di un ipotetico mutuo che potrebbe essere stato chiesto per l'acquisto del terreno e la realizzazione del fabbricato al rustico, si è provveduto a simulare, ad oggi, una richiesta di € 295.000,00 avvalendosi del servizio offerto da **ASTE GIUDIZIARIE.it**, ottenendo così i sotto riportati costi relativi ad interessi e spese di mutuo, che andranno sommati al costo sopra riportato:

ASTE GIUDIZIARIE.it

Contanti	76.787,51 €
Mutuo	295.000,00 €
interessi per 20 anni	25.889,34 €
spese di mutuo	4222,80
VALORE DI MERCATO	397.676,85 €

Il **valore di mercato** risulta essere pari a € 397.676,85 = € **397.680,00**

Il **valore di vendita forzata** sarà pari al valore di mercato decurtato dei costi di adeguamento necessari alla regolarizzazione del fabbricato, così come dettagliati alla pag. 20 del Quesito n. 5.

Da cui ne deriva che

$$€ (397.676,85 - 28.282,76) = € 369.394,09 = € \mathbf{369.400,00}$$

Poiché la superficie lorda commerciale del nostro immobile è pari a 547 mq, ottenuta sommando la superficie lorda ragguagliata dell'immobile, così come calcolata alle pagine 20 e 21, alla superficie ragguagliata dell'area cortilizia, pari a 24 mq (480 mq x 0,05), il valore a metro quadro sarà pari a:

$$369.400,00 € / 547 \text{ mq} = 675,32 €/\text{mq} = \mathbf{675,00 €/\text{mq}}$$

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di un fabbricato in costruzione.

4. Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 46, 47, 15, 16, 18/C, 19/C, 20, 42, 10/A, 8/A, 43 cat. T.

Vista la qualità colturale, destinazione urbanistica, adiacenza e delimitazione di 9 degli 11 terreni di cui al presente punto 4, si provvederà:

- al punto 4a: a trattare come unico lotto, dal quesito 2 in poi, i Mapp. 46, 47, 15, 16, 18/C, 19/C, 20, 42 e 43;
- al punto 4b: a trattare il Mapp. 10/A;
- al punto 4c: a trattare il Mapp. 8/A.

4a Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 46, 47, 15, 16, 18/C, 19/C, 20, 42, 43 cat. T.

Siliqua C.T. Fg. 111 Mapp. 46

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la
Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

documentazione depositata agli atti, a cura del [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274a attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore la [REDACTED] in luogo della [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** - Rogito Dottor [REDACTED] in data 22/09/2004, rep. n. 172379, racc. n. 41835 - iscritta a Cagliari il 28/09/2004, reg. gen. n. 35391, reg. part. n. 5782, di euro 1.600.000,00 a garanzia del mutuo di euro 800.000,00 estinguibile in anni 7, concesso a [REDACTED] (Vd. Allegati 1.a.7 - 1.b.1 - 1.c.1)

a favore:

[REDACTED]
Cagliari Via S. Margherita, 4

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 46, 1 ettari 14 are 20 centiare

- ✓ **Annotamento di cessione dell'ipoteca in favore della** [REDACTED] - Rogito Enrico Dolia in data 24/12/2009, rep. n. 171863, racc. n. 35085 - Annotato a Cagliari il 29/09/2010, reg. gen. n. 32484, reg. part. n. 3495 (Vd. Allegati 1.a.7 - 1.b.1)

- ✓ **Annotamento modificativo di contratto di finanziamento** - Annotato a Cagliari il 05/04/2011, reg. gen. n. 9693, reg. part. n. 1211 (Vd. Allegati 1.a.7 - 1.b.1)

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegati 1.a.7 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 46, 1 ettari 14 are 20 centiare

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Allegato 1.a.7 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Serra de Menduas, Fg. 111 Mapp. 46, 1 ettari 14 are 20 centiare

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Allegato 1.a.7 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 46, 1 ettari 14 are 20 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.7 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 46

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 al Vol. 478 n. 13 e trascritta a Cagliari il 06/04/1976 Casella 5483, articolo 4765, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED], in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito [REDACTED], registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.d)

contro:

a favore:

(moglie) - usufrutto

- [redacted] musnovas il 23/01/1921 (figlio) – nuda proprietà
- [redacted] Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) – nuda proprietà
- [redacted] musnovas il 28/11/1927 (figlio) – nuda proprietà*
- [redacted] snovas il 23/02/1934 (figlia) – nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 11 Mapp. 17/a ha 1.80.90

- **Ricongiungimento di usufrutto** in morte di [redacted], nata a Domusnovas il 27/03/1893 e deceduta il 20/05/1975
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435
contro:

- [redacted] nato a Domusnovas il 18/03/1925;

a favore:

- [redacted] a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [redacted] a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [redacted] o a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 17/a mq 18.090

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [redacted], nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934 (sorella);
- [redacted] o a Domusnovas il 13/09/1951 (nipote);
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 17/a mq 18.090

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [redacted] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [redacted] nato a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;
- [redacted] nata a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] nata a Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- **Atto di divisione** a rogito Dott. [redacted] notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;

contro:

- [redacted] nata a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] nata a Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;
- [redacted] nata a Domusnovas il 26/11/1928;

Immobile:

In Comune di Siliqua, terreno seminativo in Località "Sebatzu" denominato "Serra de menduas" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 46 ex 17/a di ha 1.14.20

N.B. incongruenze riscontrate

*Nella Denuncia di successione testamentaria per causa di morte di [redacted] del 16/12/1957 è stato riportato erroneamente il nome di [redacted] in luogo di [redacted].

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.5 – Visura storica) al Catasto Terreni del Comune di Siliqua al **Fg. 111 Mapp. 46**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 11.420, reddito dominicale € 7.67, reddito agrario € 4.72, di proprietà esclusiva, in seguito ad atto di divisione del 01/10/1987 protocollo n. 95250 Voltura in atti dal 18/03/2002 Repertorio n.: 11166 Rogante: [redacted] notaio in Cagliari, registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637.
- Il mappale in oggetto in data 22/04/1987 è stato oggetto di frazionamento protocollo n. 156, in atti dal 15/03/2002 prot. 94572. Il mappale originario aveva estensione pari a mq 18.090 (Vd. Allegato 3.c.2- frazionamento)

- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 19/09/1986, il suddetto mappale era di proprietà, in seguito a denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] registrata ad Iglesias il 16/02/1987 al Vol. 555 n. 5, delle seguenti ditte:

- [REDACTED] per la quota di 45/180;
- [REDACTED] per la quota di 45/180;
- [REDACTED] per la quota di 45/180;
- [REDACTED] per la quota di 11/180;
- [REDACTED] per la quota di 11/180;
- [REDACTED] per la quota di 11/180;
- [REDACTED] per la quota di 12/180;

- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente a partire dal 20/05/1975 in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] come da denuncia n. 25 Vol. 478 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.2 - Partita 3584), il suddetto mappale era identificato alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 17/a e risultava intestato alle seguenti ditte, ciascuna proprietaria per la quota pari a 1/5:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 16/12/1957 in seguito a Successione per testamento pubblico Den. n. 13 Vol. 478, registrata ad Iglesias in data 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.2 - Partita 3584), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte:

- [REDACTED] Cesare vedova Girau
- [REDACTED] a Domusnovas il 23/01/1921
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923
- [REDACTED] uato a Domusnovas il 18/03/1925
- [REDACTED] a a Domusnovas il 28/11/1927
- [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934

N.B. incongruenze riscontrate

Non è stata volturata la dichiarazione di successione di [REDACTED]

Siliqua C.T. Fg. 111 Mapp. 47**Quesito n. 1 – Documenti agli atti – Elenco stati ipocatastali - Catasto – Atto di provenienza ultraventennale**

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274a attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente all'Atto di compravendita del 01/10/1966 è stata riportata quale data di nascita del soggetto contro il 26/01/1908 in luogo del 26/06/1908;
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore la [REDACTED] in luogo della [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** - Rogito Dottor [REDACTED] in data 22/09/2004, rep. n. 172379, racc. n. 41835 - iscritta a Cagliari il 28/09/2004, reg. gen. n. 35391, reg. part. n. 5782, di euro 1.600.000,00 a garanzia del mutuo di euro 800.000,00 estinguibile in anni 7, concesso a [REDACTED] (Allegati 1.a.8 - 1.b.1 - 1.c.1)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 47, 1 ettari 78 are

- ✓ **Annotamento di cessione dell'ipoteca in favore della** [REDACTED] - Rogito Enrico Dolia in data 24/12/2009, rep. n. 171863, racc. n. 35085 - Annotato a Cagliari il 29/09/2010, reg. gen. n. 32484, reg. part. n. 3495 (Allegati 1.a.8 - 1.b.1)
- ✓ **Annotamento modificativo di contratto di finanziamento** - Annotato a Cagliari il 05/04/2011, reg. gen. n. 9693, reg. part. n. 1211 (Vd. Allegati 1.a.8 - 1.b.1)
- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Allegati 1.a.8 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 47, 1 ettari 78 are

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Allegati 1.a.8 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Serra de Menduas, Fg. 111 Mapp. 47, 1 ettari 78 are 0 centiare

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Allegati 1.a.8 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 47, 1 ettari 78 are

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Allegati 1.a.8 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 47

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI - ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Atto di compravendita** del 01/10/1966 repertorio n. 9981, raccolta n. 2163 - registrato a Iglesias il 21/10/1966 al n. 1334 mod. 1° Vol. 232 e trascritto a Cagliari il 28/10/1966, casella n. 16916, articolo n.14354 (Vd. Allegato 2.h)

contro:

[REDACTED] nata a Domusnovas il 26/06/1908

a favore:

- [redacted] a Domusnovas il 22/01/1921
- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923
- [redacted] nato a Domusnovas il 18/03/1925
- [redacted] a Domusnovas il 27/11/1927
- [redacted] omusnovas il 23/02/1934

Immobile:

Terreno seminativo in Comune di Siliqua Regione "Sa Serra Medau" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 17/b Ha 1.78.00

- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

contro:

- [redacted] nato a Domusnovas il 18/03/1925;

a favore:

- [redacted] ta a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [redacted] o a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [redacted] ta a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [redacted] ta a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [redacted] o a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [redacted] ta a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

non è presente il bene

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934 (sorella);
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951 (nipote);
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 17/b Mq 17.800 per la quota di 1/5

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [redacted] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [redacted] nato a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;
- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- **Atto di divisione** a rogito Dott. [redacted] notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g)

a favore:

- [redacted], nata a Domusnovas il 25/01/1923;

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;
- [redacted] a Domusnovas il 26/11/1928;

Immobile:

In Comune di Siliqua, terreno seminativo in Località "Sebatzu" denominato "Serra de menduas" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 17 sub. b di ha 1.78.00

N.B. incongruenze riscontrate

Nella dichiarazione di successione di [redacted] non è stato riportato il mappale in oggetto

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.6) al Catasto Terreni del Comune di Siliqua al **Fg. 111 Mapp. 47 (ex 17/b)**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 17.800, reddito dominicale € 11.95, reddito agrario € 7.35, in comproprietà antecedentemente alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985 e, precisamente, a partire dal 01/10/1966 in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 9981 Racc. 2163 Registrato ad Iglesias il 21/10/1966 al n. 1334 (Vd. Allegato 3.d.3 - Partita 3337), delle seguenti ditte:

[redacted]

N.B. incongruenze riscontrate

- Nella visura storica sono state riportate le date di nascita di alcune ditte errate: * [redacted] è nato il 23/01/1921 - [redacted] è nato il 18/03/1925 - [redacted] è nata il 28/11/1927;
- Il bene non risulta correttamente intestato catastalmente. Infatti, non sono state volturate le dichiarazioni di successione di [redacted], nella quale peraltro non è stato riportato il bene, e di Lauro. Infine, non è stato volturato l'atto di divisione del 01/10/1987 in virtù del quale la proprietà del bene è passata per intero a [redacted]

Siliqua C.T. Fg. 111 Mapp. 15**Quesito n. 1 – Documenti agli atti – Elenco stati ipocatastali - Catasto – Atto di provenienza ultraventennale**

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [redacted], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274a attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [redacted] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore la [redacted] in luogo della [redacted]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** - Rogito Dotto [redacted] in data 22/09/2004, rep. n. 172379, racc. n. 41835 - iscritta a Cagliari il 28/09/2004, reg. gen. n. 35391, reg. part. n. 5782, di euro 1.600.000,00 a garanzia del mutuo di euro 800.000,00 estinguibile in anni 7, concesso a [redacted] (Allegati 1.a.9 - 1.b.1 - 1.c.1).

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [redacted] per la quota 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 15, 29 are 75 centiare

- ✓ **Annotamento di cessione dell'ipoteca in favore della** [redacted] - Rogito [redacted] in data 24/12/2009, rep. n. 171863, racc. n. 35085 - Annotato a Cagliari il 29/09/2010, reg. gen. n. 32484, reg. part. n. 3495 (Vd. Allegati 1.a.9 - 1.b.1)

- ✓ **Annotamento modificativo di contratto di finanziamento** - Annotato a Cagliari il 05/04/2011, reg. gen. n. 9693, reg. part. n. 1211 (Allegati 1.a.9 - 1.b.1)
- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Allegati 1.a.9 - 1.b.1 - 1.c.2)
a favore: [REDACTED]
contro: [REDACTED]
 Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:
 Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 15
- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Allegati 1.a.9 - 1.b.1 - 1.c.3)
a favore: [REDACTED]
contro: [REDACTED]
 Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:
 Terreno sito in Siliqua, Loc. Serra de Menduas, Fg. 111 Mapp. 15, 29 are 75 centiare
- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Allegati 1.a.9 - 1.b.1 - 1.c.4)
a favore: [REDACTED]
contro: [REDACTED]
 Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:
 Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 15, 29 are 75 centiare
- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Allegati 1.a.9 - 1.b.1 - 1.c.4)
a favore: [REDACTED]
contro: [REDACTED]
 Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:
 Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 15.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALI**

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] fu Giovanni, del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED] in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED] registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

contro:

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 07/01/1891

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 (coniuge) - usufrutto
- [REDACTED] Domusnovas il 23/01/1921 (figlio) – nuda proprietà
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (figlia) – nuda proprietà
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) – nuda proprietà
- [REDACTED] a Domusnovas il 28/01/1927 (figlia) – nuda proprietà
- [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934 (figlia) – nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 11 Mapp. 15

- **Ricongiungimento di usufrutto** in morte di [REDACTED], nata a Domusnovas il 27/03/1893 e deceduta il 20/05/1975
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

contro:

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925;

a favore:

- [REDACTED] Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [REDACTED] Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [REDACTED] Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [REDACTED] Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [REDACTED] a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [REDACTED] a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [REDACTED] a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [REDACTED] a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 15 mq 2.975

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
- [REDACTED] Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
- [REDACTED] usnovas il 23/02/1934 (sorella);
- [REDACTED] omusnovas il 13/09/1951 (nipote);
- [REDACTED] Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
- [REDACTED] a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 15 mq 2.975

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [REDACTED] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [REDACTED] a Domusnovas il 25/01/1923;
- [REDACTED] omusnovas il 28/11/1927;
- [REDACTED] usnovas il 23/02/1934;
- [REDACTED] omusnovas il 13/09/1951;
- [REDACTED] omusnovas il 24/03/1955;
- [REDACTED] a Domusnovas il 16/06/1957;

- **Atto di divisione** a rogito Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g)

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923;

contro:

- [REDACTED] a Domusnovas il 28/11/1927;
- [REDACTED] omusnovas il 23/02/1934;
- [REDACTED] a Domusnovas il 13/09/1951;
- [REDACTED] a Domusnovas il 24/03/1955;
- [REDACTED] a Domusnovas il 16/06/1957;
- [REDACTED] a Domusnovas il 26/11/1928;

Immobile:

In Comune di Siliqua, terreno seminativo in Località "Sebatzu" denominato "Serra de menduas" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 15 di ha 0.29.75

- **Costituzione di servitù di elettrodotto** rogito [REDACTED] in data 29/10/1987, repertorio n. 286215, raccolta n. 11951 - Trascritta a Cagliari il 04/11/1987, registro generale n. 24.734,

registro particolare n. 16.957

a favore:

contro:



Immobile:

Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 15 Mq 2.975

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.7) al Catasto Terreni del Comune di Siliqua al **Fg. 111 Mapp. 15**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 2.975, reddito dominicale € 2.00, reddito agrario € 1.23, di proprietà esclusiva, in seguito a voltura d'ufficio del 01/10/1987 protocollo n. CA0129769 in atti dal 06/03/2008 Rogante: [REDACTED] notaio in Cagliari
[REDACTED]
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente a partire dal 20/05/1975 in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED], come da denuncia n. 25 Vol. 478 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale il suddetto mappale era censito alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 15 e risulta intestato alle seguenti ditte, ciascuna proprietaria per la quota pari a 1/5:



- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 16/12/1957, in seguito a Successione per testamento pubblico del 07/12/1957, registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte:



1/1921

25/01/1923

18/03/1925

11/1927

1934

N.B. incongruenze riscontrate

Non sono state volturate le dichiarazioni di successione di [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare R.ES. 96/2016

Siliqua C.T. Fg. 111 Mapp. 16**Quesito n. 1 – Documenti agli atti – Elenco stati ipocatastali - Catasto – Atto di provenienza ultraventennale**

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274a attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore la [REDACTED]
S. [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** - Rogito Dottor [REDACTED] in data 22/09/2004, rep. n. 172379, racc. n. 41835 - iscritta a Cagliari il 28/09/2004, reg. gen. n. 35391, reg. part. n. 5782, di euro 1.600.000,00 a garanzia del mutuo di euro 800.000,00 estinguibile in anni 7, concesso a [REDACTED] (Allegati 1.a.10 - 1.b.1 - 1.c.1).

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 16, 4 ettari 17 are 5 centiare

- ✓ **Annotamento di cessione dell'ipoteca in favore della** [REDACTED] - Rogito [REDACTED] in data 24/12/2009, rep. n. 171863, racc. n. 35085 - Annotato a Cagliari il 29/09/2010, reg. gen. n. 32484, reg. part. n. 3495 (Vd. Allegati 1.a. 10 - 1.b.1)
- ✓ **Annotamento modificativo di contratto di finanziamento** - Annotato a Cagliari il 05/04/2011, reg. gen. n. 9693, reg. part. n. 1211 (Allegati 1.a. 10 - 1.b.1)
- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Allegati 1.a. 10 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 16

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Allegati 1.a.10 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Serra de Menduas, Fg. 111 Mapp. 16, 4 ettari 17 are 5 centiare

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Allegati 1.a.10 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 16, 4 ettari 17 are 5 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Allegati 1.a.10 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 16.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] fu [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED], in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED] registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

contro:

- [REDACTED] Domusnovas il 07/01/1891

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 (coniuge) - usufrutto
 - [REDACTED] Domusnovas il 23/01/1921 (figlio) - nuda proprietà
 - [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (figlia) - nuda proprietà
 - [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) - nuda proprietà
 - [REDACTED] Domusnovas il 28/01/1927 (figlia) - nuda proprietà
 - [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934 (figlia) - nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 11 Mapp. 16

- **Ricongiungimento di usufrutto** in morte di [REDACTED], nata a Domusnovas il 27/03/1893 e deceduta il 20/05/1975
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

contro:

- [REDACTED] a Domusnovas il 18/03/1925;

a favore:

- [REDACTED] Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
 - [REDACTED] Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
 - [REDACTED] Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
 - [REDACTED] Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [REDACTED] a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
 - [REDACTED] a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
 - [REDACTED] a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
 - [REDACTED] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Fg. 11 Mapp. 16 mq 41.705

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
 - [REDACTED] Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
 - [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934 (sorella);

- [redacted] o a Domusnovas il 13/09/1951 (nipote);
- [redacted] ta a Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Fg. 11 Mapp. 16 mq 41.705

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [redacted] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [redacted] Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [redacted] ata a Domusnovas il 25/01/1923;
- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] omusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] a Domusnovas il 16/06/1957;

- **Atto di divisione** a rogito Dott. [redacted], notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g)

a favore:

- [redacted] ata a Domusnovas il 25/01/1923;

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] omusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] ta a Domusnovas il 16/06/1957;
- [redacted] a Domusnovas il 26/11/1928;

Immobile:

In Comune di Siliqua, terreno seminativo in Località "Sebatzu" denominato "Serra de menduas" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 16 di ha 4.17.05

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.8) al Catasto Terreni del Comune di Siliqua al **Fg. 111 Mapp. 16**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 41.705, reddito dominicale € 28.00, reddito agrario € 17.23, di proprietà esclusiva, in seguito a voltura d'ufficio del 01/10/1987 protocollo n. CA0129769 in atti dal 06/03/2008 Rogante: [redacted] notaio in Cagliari

- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente a partire dal 20/05/1975 in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte di

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

[REDACTED], come da denuncia n. 25 Vol. 478 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte, ciascuna proprietaria per la quota pari a 1/5:

-
-
-
-
-



- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 16/12/1957, in seguito a Successione per testamento pubblico del 07/12/1957, registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte:

-
-
-
-
-

[REDACTED] are vedova Girau
[REDACTED] musnovas il 23/01/1921
[REDACTED] a Domusnovas il 25/01/1923
[REDACTED] a Domusnovas il 18/03/1925
[REDACTED] omusnovas il 28/11/1927
[REDACTED] usnovas il 23/02/1934

N.B. incongruenze riscontrate

Non sono state volturate le dichiarazioni di successione di [REDACTED]

Siligua C.T. Fg. 111 Mapp. 18/C

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274a attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** - Rogito [REDACTED] in data 22/09/2004, rep. n. 172379, racc. n. 41835 - iscritta a Cagliari il 28/09/2004, reg. gen. n. 35391, reg. part. n. 5782, di euro 1.600.000,00 a garanzia del mutuo di euro 800.000,00 estinguibile in anni 7, concesso a [REDACTED]

[redacted] (Allegati 1.a.11 - 1.b.1 - 1.c.1).

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [redacted] per la quota 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 18/c, 56 are 20 centiare

✓ **Annotamento di cessione dell'ipoteca in favore della** [redacted] - Rogito Enrico Dolia in data 24/12/2009, rep. n. 171863, racc. n. 35085 - Annotato a Cagliari il 29/09/2010, reg. gen. n. 32484, reg. part. n. 3495 (Vd. Allegati 1.a.11 - 1.b.1)

✓ **Annotamento modificativo di contratto di finanziamento** - Annotato a Cagliari il 05/04/2011, reg. gen. n. 9693, reg. part. n. 1211 (Allegati 1.a.11 - 1.b.1)

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Allegati 1.a.11 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [redacted] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 18/c

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Allegati 1.a.12 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [redacted] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Serra de Menduas, Fg. 111 Mapp. 58, 56 are 20 centiare

- **Ipoteca legale** - [redacted] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Allegati 1.a.12 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 58, 56 are 20 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Allegati 1.a.11 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 18/c

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] fu [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED], in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED], registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

contro:

a favore:

- [REDACTED] Domusnovas il 07/01/1891

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 (coniuge) - usufrutto
 - [REDACTED] Domusnovas il 23/01/1921 (figlio) – nuda proprietà
 - [REDACTED] a Domusnovas il 25/01/1923 (figlia) – nuda proprietà
 - [REDACTED] a Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) – nuda proprietà
 - [REDACTED] Domusnovas il 28/01/1927 (figlia) – nuda proprietà
 - [REDACTED] usnovas il 23/02/1934 (figlia) – nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 11 Mapp. 18

- **Ricongiungimento di usufrutto in morte di** [REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 e deceduta il 20/05/1975
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

contro:

a favore:

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925;

- [REDACTED] ta a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
 - [REDACTED] o a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);

- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [redacted] nata a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 18 mq 11.630

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
- [redacted] Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
- [redacted] musnovas il 23/02/1934 (sorella);
- [redacted] Domusnovas il 13/09/1951 (nipote);
- [redacted] Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
- [redacted] a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 18 mq 11.630

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [redacted] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [redacted] o a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [redacted], nata a Domusnovas il 25/01/1923;
- [redacted] nata a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] a Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] o a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- **Atto di divisione** a rogito Dott. [redacted] notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

contro:

- [redacted] nata a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] nata a Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] nata a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;
- [redacted] nata a Domusnovas il 26/11/1928;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile:

In Comune di Siliqua, terreno seminativo in Località "Sebatzu" denominato "Serra de menduas" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 18 sub. c, proveniente dal Mapp. 18, di ha 0.56.20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.9) al Catasto Terreni del Comune di Siliqua al **Fg. 111 Mapp. 58 (ex 18/C)**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 5620, reddito dominicale € 3.77, reddito agrario € 2.32, di proprietà esclusiva, in seguito ad atto di divisione del 01/10/1987 protocollo n. 95250 Voltura in atti dal 18/03/2002 Repertorio n.: 11166 Rogante: Antonio Scano notaio in Cagliari, registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637.

- Il mappale in oggetto in data 22/04/1987 è stato oggetto di frazionamento protocollo n. 156, in atti dal 15/03/2002 protocollo n. 94578. Il mappale originario era censito al Mapp. 18 ed aveva estensione pari a mq 11.630 (Vd. Allegato 3.c.2)
- Antecedentemente alla data del frazionamento e precisamente a partire dal 19/09/1986, il suddetto mappale era di proprietà, in seguito a denuncia di successione per causa di morte di Girau Lauro registrata ad Iglesias il 16/02/1987 al Vol. 555 n. 5, delle seguenti ditte:

- [redacted] per la quota di 45/180;
- [redacted] per la quota di 45/180;
- [redacted] per la quota di 45/180;
- [redacted] per la quota di 11/180;
- [redacted] per la quota di 11/180;
- [redacted] per la quota di 11/180;
- [redacted] per la quota di 12/180;

- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente a partire dal 20/05/1975 in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte di

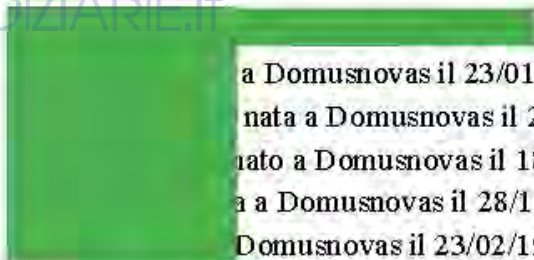
[REDACTED] come da denuncia n. 25 Vol. 478 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte, ciascuna proprietaria per la quota pari a 1/5:

-
-
-
-
-



- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 16/12/1957, in seguito a Successione per testamento pubblico del 07/12/1957, registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte:

-
-
-
-
-



a Domusnovas il 23/01/1921
nata a Domusnovas il 25/01/1923
nato a Domusnovas il 18/03/1925
a Domusnovas il 28/11/1927
Domusnovas il 23/02/1934

N.B. incongruenze riscontrate

Non è stata volturata la dichiarazione di successione di Girau Giovanni

Siliqua C.T. Fg. 111 Mapp. 19/C

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274a attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore la [REDACTED]
Sa [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** - Rogito [REDACTED] in data 22/09/2004, rep. n. 172379, racc. n.

41835 - iscritta a Cagliari il 28/09/2004, reg. gen. n. 35391, reg. part. n. 5782, di euro 1.600.000,00 a garanzia del mutuo di euro 800.000,00 estinguibile in anni 7, concesso a [REDACTED] (Allegati 1.a.13 - 1.b.1 - 1.c.1).

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 19/c, 2 ettari 5 are 90 centiare

✓ **Annotamento di cessione dell'ipoteca in favore della** [REDACTED] - Rogito [REDACTED] in data 24/12/2009, rep. n. 171863, racc. n. 35085 - Annotato a Cagliari il 29/09/2010, reg. gen. n. 32484, reg. part. n. 3495 (Vd. Allegati 1.a.13 - 1.b.1)

✓ **Annotamento modificativo di contratto di finanziamento** - Annotato a Cagliari il 05/04/2011, reg. gen. n. 9693, reg. part. n. 1211 (Allegati 1.a.13 - 1.b.1)

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Allegati 1.a.13 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 19/c

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Allegati 1.a.14 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Serra de Menduas, Fg. 111 Mapp. 61, 2 ettari 5 are 90 centiare

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Allegati 1.a.14 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 61, 2 ettari 5 are 90 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Allegati 1.a.13 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 19/c

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] fu [REDACTED], del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED] in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED] registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

contro:**a favore:**

[REDACTED] a Domusnovas il 07/01/1891

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 (coniuge) - usufrutto
- [REDACTED] a Domusnovas il 23/01/1921 (figlio) – nuda proprietà
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (figlia) – nuda proprietà
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) – nuda proprietà
- [REDACTED] a Domusnovas il 28/01/1927 (figlia) – nuda proprietà
- [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934 (figlia) – nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 11 Mapp. 19

- **Ricongiungimento di usufrutto** in morte di [REDACTED], nata a Domusnovas il 27/03/1893 e deceduta il 20/05/1975
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

contro:

[REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925;

a favore:

- [redacted] a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [redacted] a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 19 mq 26.350

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
- [redacted] a Domusnovas il 23/02/1934 (sorella);
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951 (nipote);
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 19 mq 26.350

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [redacted] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;
- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] a Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- **Atto di divisione** a rogito Dott. [redacted] notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;

- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934;

- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951;

- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;

- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- [redacted] a Domusnovas il 26/11/1928;

Immobile:

In Comune di Siliqua, terreno seminativo in Località "Sebatzu" denominato "Serra de menduas" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 19 sub. c, proveniente dal Mapp. 19, di ha 2.05.90

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.10) al Catasto Terreni del Comune di Siliqua al **Fg. 111 Mapp. 61 (ex 19/C)**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 20.590, reddito dominicale € 13.82, reddito agrario € 8.51, di proprietà esclusiva, in seguito ad atto di divisione del 01/10/1987 protocollo n. 95250 Voltura in atti dal 18/03/2002 Repertorio n.: 11166 Rogante: [redacted] notaio in Cagliari, registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637.

- Il mappale in oggetto in data 22/04/1987 è stato oggetto di frazionamento protocollo n. 156, in atti dal 15/03/2002 protocollo n. 94593. Il mappale originario era censito al Mapp. 19 ed aveva estensione pari a mq 26.350 (Vd. Allegato 3.c.2)

- Antecedentemente alla data del frazionamento e precisamente a partire dal 19/09/1986, il suddetto mappale era di proprietà, in seguito a denuncia di successione per causa di morte di [redacted] registrata ad Iglesias il 16/02/1987 al Vol. 555 n. 5, delle seguenti ditte:

- [redacted] per la quota di 45/180;

- [redacted] per la quota di 45/180;

- [redacted] per la quota di 45/180;

- [redacted] per la quota di 11/180;

- [redacted] per la quota di 11/180;

- [redacted] per la quota di 11/180;

- [redacted] per la quota di 12/180;

- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente a partire dal 20/05/1975 in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED], come da denuncia n. 25 Vol. 478 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte, ciascuna proprietaria per la quota pari a 1/5:

[REDACTED]

- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 16/12/1957, in seguito a Successione per testamento pubblico del 07/12/1957, registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte:

[REDACTED]

- [REDACTED] a Domusnovas il 23/01/1921
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925
- [REDACTED] a Domusnovas il 28/11/1927
- [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934

N.B. incongruenze riscontrate

Non è stata volturata la dichiarazione di successione di [REDACTED]

Siliqua C.T. Fg. 111 Mapp. 20

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274a attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
 - relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore la [REDACTED]
- Se [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** - Rogito Dottor [REDACTED] in data 22/09/2004, rep. n. 172379, racc. n. 41835 - iscritta a Cagliari il 28/09/2004, reg. gen. n. 35391, reg. part. n. 5782, di euro 1.600.000,00 a garanzia del mutuo di euro 800.000,00 estinguibile in anni 7, concesso a Fattorie [REDACTED] (Allegati 1.a.15 - 1.b.1 - 1.c.1).

*a favore:**contro:**Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/1:*

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 20, 1 ettaro 92 are 75 centiare

- ✓ **Annotamento di cessione dell'ipoteca in favore della [REDACTED]** - Rogito [REDACTED] in data 24/12/2009, rep. n. 171863, racc. n. 35085 - Annotato a Cagliari il 29/09/2010, reg. gen. n. 32484, reg. part. n. 3495 (Vd. Allegati 1.a.15 - 1.b.1)
- ✓ **Annotamento modificativo di contratto di finanziamento** - Annotato a Cagliari il 05/04/2011, reg. gen. n. 9693, reg. part. n. 1211 (Allegati 1.a.15 - 1.b.1)

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Allegati 1.a.15 - 1.b.1 - 1.c.2)

*a favore:**contro:**Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:*

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 20

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Allegati 1.a.15 - 1.b.1 - 1.c.3)

*a favore:**contro:**Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:*

Terreno sito in Siliqua, Loc. Serra de Menduas, Fg. 111 Mapp. 20, 1 ettaro 92 are 75 centiare

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Allegati 1.a.15 - 1.b.1 - 1.c.4)

*a favore:**contro:*

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:
 Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 20, 1 ettaro 92 are 75 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Allegati 1.a.15 - 1.b.1 - 1.c.4)

*a favore:**contro:*

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:
 Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 20

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] fu [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED] in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED] registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

*contro:**a favore:*

[REDACTED] omusnovas il 07/01/1891
 [REDACTED] are nata a Domusnovas il 27/03/1893 (coniuge) - usufrutto
 [REDACTED] omusnovas il 23/01/1921 (figlio) – nuda proprietà
 [REDACTED] a Domusnovas il 25/01/1923 (figlia) – nuda proprietà
 [REDACTED] Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) – nuda proprietà
 [REDACTED] omusnovas il 28/01/1927 (figlia) – nuda proprietà
 [REDACTED] usnovas il 23/02/1934 (figlia) – nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 11 Mapp. 20

- **Ricongiungimento di usufrutto** in morte di [REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 e deceduta il 20/05/1975
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 18/03/1925;

a favore:

- [redacted] Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
 - [redacted] Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
 - [redacted] Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
 - [redacted] a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [redacted] Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
 - [redacted] Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
 - [redacted] Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
 - [redacted] a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 20 mq 19.275

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [redacted] Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
 - [redacted] usnovas il 28/11/1927 (sorella);
 - [redacted] novas il 23/02/1934 (sorella);
 - [redacted] usnovas il 13/09/1951 (nipote);
 - [redacted] usnovas il 24/03/1955 (nipote);
 - [redacted] omusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 20 mq 19.275

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [redacted] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;
 - [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;
 - [redacted] Domusnovas il 23/02/1934;
 - [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951;
 - [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;
 - [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- **Atto di divisione** a rogito Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g)

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923;

contro:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 28/11/1927;
- [REDACTED] a Domusnovas il 23/02/1934;
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 13/09/1951;
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 24/03/1955;
- [REDACTED] a nata a Domusnovas il 16/06/1957;
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 26/11/1928;

Immobile:

In Comune di Siliqua, terreno seminativo in Località "Sebatzu" denominato "Serra de menduas" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 20 di ha 1.92.75

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.11) al Catasto Terreni del Comune di Siliqua al **Fg. 111 Mapp. 20**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 19.275, reddito dominicale € 12.94, reddito agrario € 7.96, di proprietà esclusiva, in seguito a voltura d'ufficio del 01/10/1987 protocollo n. CA0129769 in atti dal 06/03/2008 Rogante: [REDACTED] notaio in Cagliari
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente a partire dal 20/05/1975 in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] come da denuncia n. 25 Vol. 478 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte, ciascuna proprietaria per la quota pari a 1/5:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 16/12/1957, in seguito a Successione per testamento pubblico del 07/12/1957, registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte:

- [REDACTED] vedova Girau
- [REDACTED] usnovas il 23/01/1921
- [REDACTED] Domusnovas il 25/01/1923
- [REDACTED] omusnovas il 18/03/1925
- [REDACTED] usnovas il 28/11/1927
- [REDACTED] novas il 23/02/1934

N.B. incongruenze riscontrate

Non sono state volturate le dichiarazioni di successione di [REDACTED]

Siliqua C.T. Fg. 111 Mapp. 42**Quesito n. 1 – Documenti agli atti – Elenco stati ipocatastali - Catasto – Atto di provenienza ultraventennale**

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274a attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED]
 - ✓ sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
 - ✓ non è stato riportato il Mapp. 42.
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore la [REDACTED] in luogo della [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** - Rogito [REDACTED] in data 22/09/2004, rep. n. 172379, racc. n. 41835 - iscritta a Cagliari il 28/09/2004, reg. gen. n. 35391, reg. part. n. 5782, di euro 1.600.000,00 a garanzia del mutuo di euro 800.000,00 estinguibile in anni 7, concesso a [REDACTED] (Allegati 1.a.16 - 1.b.1 - 1.c.1).

a favore:

[REDACTED]
Cagliari Via S. Margherita, 4

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 42, 1 ettaro 84 are 50 centiare

- ✓ **Annotamento di cessione dell'ipoteca in favore della** [REDACTED] - Rogito [REDACTED] in data 24/12/2009, rep. n. 171863, racc. n. 35085 - Annotato a Cagliari il 29/09/2010, reg. gen. n. 32484, reg. part. n. 3495 (Vd. Allegati 1.a.16 - 1.b.1)

- ✓ **Annotamento modificativo di contratto di finanziamento** - Annotato a Cagliari il 05/04/2011, reg. gen. n. 9693, reg. part. n. 1211 (Allegati 1.a.16 - 1.b.1)

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Allegati 1.a.16 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 42

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Allegati 1.a.16 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Serra de Menduas, Fg. 111 Mapp. 42, 1 ettaro 84 are 50 centiare

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Allegati 1.a.16 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 42, 1 ettaro 84 are 50 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Allegati 1.a.16 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 42

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED] in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED], registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

contro:

- [REDACTED] Domusnovas il 07/01/1891

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 (coniuge) - usufrutto
 - [REDACTED] Domusnovas il 23/01/1921 (figlio) - nuda proprietà
 - [REDACTED] Domusnovas il 25/01/1923 (figlia) - nuda proprietà
 - [REDACTED] Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) - nuda proprietà
 - [REDACTED] Domusnovas il 28/01/1927 (figlia) - nuda proprietà
 - [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934 (figlia) - nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 11 Mapp. 42

- **Ricongiungimento di usufrutto** in morte di [REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 e deceduta il 20/05/1975
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

contro:

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925;

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
 - [REDACTED] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
 - [REDACTED] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
 - [REDACTED] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
 - [REDACTED] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
 - [REDACTED] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
 - [REDACTED] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 42 mq 18.450

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934 (sorella);
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951 (nipote);
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 42 mq 18.450

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [redacted] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [redacted] o a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [redacted], nata a Domusnovas il 25/01/1923;
- [redacted] ta a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] a Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] o a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] ta a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- **Atto di divisione** a rogito Dott. [redacted], notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;
- [redacted] a Domusnovas il 26/11/1928;

Immobile:

In Comune di Siliqua, terreno seminativo in Località "Sebatzu" denominato "Serra de menduas" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 42 di ha 1.84.50

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.12) al Catasto Terreni del Comune di Siliqua al **Fg. 111 Mapp. 42**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 18.450, reddito dominicale € 12.39, reddito agrario € 7.62, di proprietà esclusiva, in seguito a voltura d'ufficio del 01/10/1987 protocollo n. CA0129769 in atti dal 06/03/2008 Rogante: [redacted] notaio in Cagliari

- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente a partire dal 20/05/1975 in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] come da denuncia n. 25 Vol. 478 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte, ciascuna proprietaria per la quota pari a 1/5:

- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 16/12/1957, in seguito a Successione per testamento pubblico del 07/12/1957, registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte:

- [REDACTED] u Cesare vedova Girau
- [REDACTED] o a Domusnovas il 23/01/1921
- [REDACTED], nata a Domusnovas il 25/01/1923
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925
- [REDACTED] ta a Domusnovas il 28/11/1927
- [REDACTED] a Domusnovas il 23/02/1934

N.B. incongruenze riscontrate

Non sono state volturate le dichiarazioni di successione di [REDACTED]

Siliqua C.T. Fg. 111 Mapp. 43

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274a attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore la [REDACTED] in luogo della [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** - Rogito [REDACTED] in data 22/09/2004, rep. n. 172379, racc. n. 41835 - iscritta a Cagliari il 28/09/2004, reg. gen. n. 35391, reg. part. n. 5782, di euro 1.600.000,00 a garanzia del mutuo di euro 800.000,00 estinguibile in anni 7, concesso a [REDACTED] (Vd. Allegati 1.a.19 - 1.b.1 - 1.c.1)

a favore:

Cagliari Via S. Margherita, 4

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 43, 1 ettaro 10 are

- ✓ **Annotamento di cessione dell'ipoteca in favore della** [REDACTED] - Rogito [REDACTED] in data 24/12/2009, rep. n. 171863, racc. n. 35085 - Annotato a Cagliari il 29/09/2010, reg. gen. n. 32484, reg. part. n. 3495 (Vd. Allegati 1.a.19 - 1.b.1)

- ✓ **Annotamento modificativo di contratto di finanziamento** - Annotato a Cagliari il 05/04/2011, reg. gen. n. 9693, reg. part. n. 1211 (Vd. Allegati 1.a.19 - 1.b.1)

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegati 1.a.19 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 43

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Allegato 1.a.19 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Serra de Menduas, Fg. 111 Mapp. 43, 1 ettaro 10 are

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Allegato 1.a.19 - 1.b.1 - 1.c.4)

*a favore:**contro:*

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:
 Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 43, 1 ettaro 10 are

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.19 - 1.b.1 - 1.c.5)

*a favore:**contro:*

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:
 Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 43

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 al Vol. 478 n. 13 e trascritta a Cagliari il 06/04/1976 Casella 5483, articolo 4765, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED] in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED], registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.d)

*contro:**a favore:*

[REDACTED] nato a Domusnovas il 07/01/1891
 [REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 (moglie) - usufrutto
 [REDACTED] nato a Domusnovas il 23/01/1921 (figlio) – nuda proprietà
 [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) – nuda proprietà
 [REDACTED] nato a Domusnovas il 28/11/1927 (figlio) – nuda proprietà*
 [REDACTED] nata a Domusnovas il 23/02/1934 (figlia) – nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 11 Mapp. 43 mq 11.000

- **Ricongiungimento di usufrutto in morte di** [REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 e deceduta il 20/05/1975
- **Accettazione di eredità con beneficio di inventario**, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

contro:

[REDACTED], nato a Domusnovas il 18/03/1925;

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 43 mq 11.000

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
- [redacted] nata a Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
- [redacted] nata a Domusnovas il 23/02/1934 (sorella);
- [redacted] nata a Domusnovas il 13/09/1951 (nipote);
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 43 mq 11.000

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [redacted] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [redacted] nata a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;
- [redacted] nata a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] nata a Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] nata a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- **Atto di divisione** a rogito Dott. [redacted] notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il

29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;

- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934;

- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951;

- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;

- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- [redacted] a Domusnovas il 26/11/1928;

Immobile:

In Comune di Siliqua, terreno seminativo in Località "Sebatzu" denominato "Serra de menduas" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 43 di ha 1.10.00

N.B. incongruenze riscontrate

*Nella Denuncia di successione testamentaria per causa di morte di [redacted] del 16/12/1957 è stato riportato erroneamente il nome di [redacted] in luogo di [redacted]

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.14) al Catasto Terreni del Comune di Siliqua al **Fg. 111 Mapp. 43**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 11.000, reddito dominicale € 7.39, reddito agrario € 4.54, di proprietà esclusiva, in seguito a voltura d'ufficio del 01/10/1987 protocollo n. CA0129769 in atti dal 06/03/2008 Rogante: [redacted] notaio in Cagliari

- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente a partire dal 20/05/1975 in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte di [redacted] come da denuncia n. 25 Vol. 478 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.2 - Partita 3584), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte, ciascuna proprietaria per la quota pari a 1/5:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 16/12/1957 in seguito a Successione per testamento pubblico Den. n. 13 Vol. 478, registrata ad Iglesias in data 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.2 - Partita 3584), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte:

- [redacted] vedova Girau
- [redacted] snovas il 23/01/1921
- [redacted] Domusnovas il 25/01/1923
- [redacted] omusnovas il 18/03/1925

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 28/11/1927
- [REDACTED] a Domusnovas il 23/02/1934

N.B. incongruenze riscontrate

Non sono state volturate le dichiarazioni di successione di [REDACTED]

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Siliqua, in cui sono ubicati gli immobili in oggetto, sorge a circa 42 km da Cagliari, nella Provincia del Sud Sardegna, ed è situato nella zona sud-occidentale della Sardegna all'interno della valle del rio Cixerri.

I terreni di cui trattasi, costituenti lotti contigui (Vd. Allegato 3.f.2 – Estratto di mappa), distano circa 10,300 Km dal centro del paese, ubicati in posizione normale rispetto a quest'ultimo. Dal centro abitato, si percorrono circa 2,200 km per raggiungere la S.P.130 e proseguendo per 5,400 Km, in direzione Iglesias, si giunge all'uscita per Vallermosa-Villamassargia. Una volta immessi sulla S.P. 88 e percorsi altri 2,700 Km, sulla destra, troviamo i terreni interessati.

I confini dei lotti, che in parte si sviluppano lungo la stessa S.P.88, sono materializzati da recinzione con paletti in ferro e rete metallica. L'accesso al fondo, garantito direttamente dalla Strada Provinciale, è delimitato da cancello in ferro da cui si snoda una strada bianca di penetrazione, in ottimo stato di manutenzione, tale da garantire un accesso di tipo buono. Il lotto nella sua interezza ha forma regolare rettangolare ed è caratterizzato da una giacitura di tipo pianeggiante. Il versante principale, orientato a Nord-Ovest, è contraddistinto da una buona esposizione. Sul fondo e precisamente sulla particella 15 insite una servitù di elettrodotto.

I terreni catastalmente Seminativo sono, in realtà, completamente ricoperti da area boschiva artificiale costituita, prevalentemente, da una qualità bassa di essenze, formata da piante di eucalyptus (Vd. Appendice D2 – Documentazione fotografica).

In considerazione della natura del suolo, della sua esposizione e giacitura il terreno presenta una fertilità di tipo buono.

Nel fondo non sono state rilevate costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa di tipo abitativo o non abitativo.

Negli anni 2011 e 2014 parte del fondo è stato percorso da incendio, così come riscontrabile dal C.D.U. (Vd. Allegato 5.b) e dalla documentazione digitale consultabile nel portale della Regione Autonoma della Sardegna, su cui sono stati riportati i rilievi effettuati dal Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, concernenti le aree interessate dal fuoco.

La Legge 21/11/2000 n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", che contiene divieti e prescrizioni derivanti dal verificarsi di tali eventi, prevede una serie di vincoli che limitano l'uso del suolo per quelle aree che sono individuate come boscate o destinate a pascolo.

In Sardegna anche la macchia mediterranea e le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva sono equiparate alle zone boscate.

Si riporta, di seguito, stralcio del suddetto disposto legislativo:

Art.10 comma 1:

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi, dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.

E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.

E' inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione.

Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici.

Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuova Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 46, 47, 15, 16, 18/C, 19/C, 20, 42, 43, cat. T, di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED]

Per quanto concerne i Mapp. 46, 15, 16, 20, 42 e 43, i dati indicati nel pignoramento corrispondono alle attuali descrizioni dei beni.

Per quanto concerne i Mapp. 18/C e 19/C 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. Per la precisione, attualmente gli identificativi catastali risultano essere rispettivamente Mapp. 58 e 61

Per quanto concerne il Mapp. 47, i dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale descrizione del bene, ad eccezione della proprietà. Ciò è dovuto al fatto che non sono state volturate:

- la dichiarazione di successione di [REDACTED] nella quale, peraltro, non è stato riportato il bene;
- la dichiarazione di successione di [REDACTED]
- l'atto di divisione del 01/10/1987, in virtù del quale la proprietà del bene è passata per intero a [REDACTED]

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

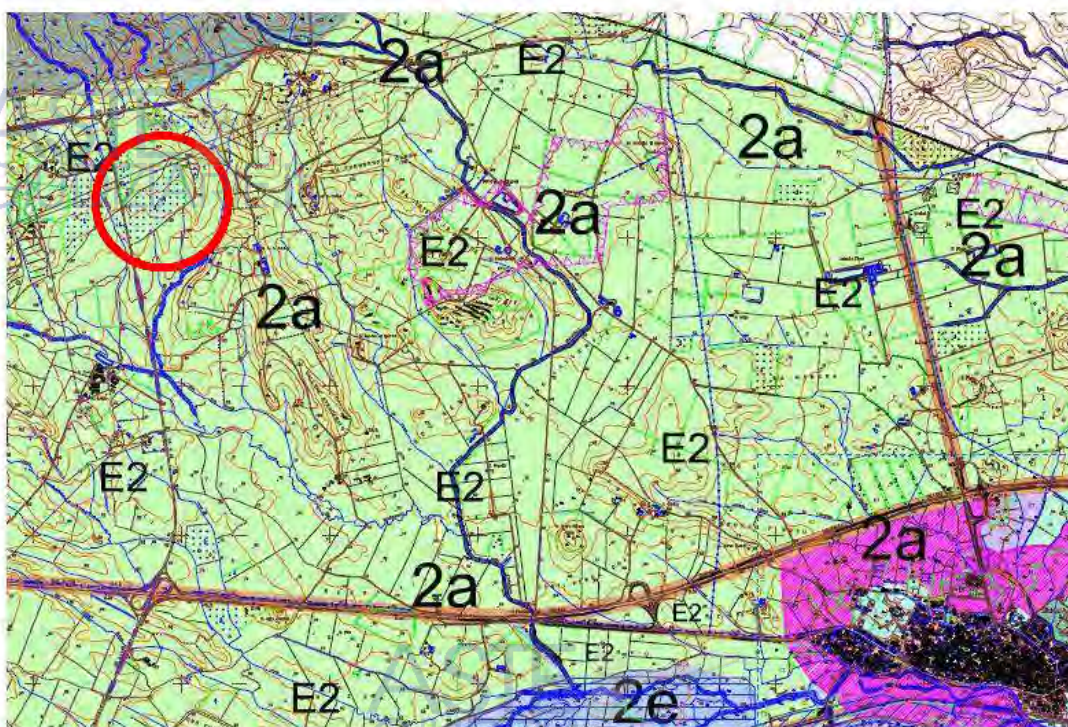
Non ricorre il caso, trattandosi di terreni.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.

Destinazione del P.U.C.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.b) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Siliqua, le particelle catastali ricadono:

- in zona "E-AGRICOLA" (Sottozona E2), per la quale è prevista la normativa urbanistica di edificazione di cui agli art. 22-23-24-25-26-27-28-29-31-32 delle Norme di Attuazione del Comune di Siliqua. Per gli articoli di cui sopra si rimanda alle pagg. dalla 1 alla 6 del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
- all'interno di aree vincolate, tra le quali "aree percorse da incendi", come meglio specificato alle pagg. 7 e 8 del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
- All'interno degli atti di pianificazione comunale e sovracomunale, come meglio specificato alle pagg. dalla 8 alla 12 del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.



Stralcio della tavola di Pianificazione Urbana del P.U.C. - Comune di Siliqua

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di terreni.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

La sottoscritta ha ritenuto opportuno provvedere all'accorpamento dei mappali che per loro natura intrinseca di qualità culturale, adiacenza, delimitazione e destinazione urbanistica già costituiscono lotto a sé stante.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

Gli immobili in oggetto sono pignorati per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED], nata a Domusnovas il 25/01/1923 (C.F. [REDACTED]). Non vi è, quindi, la necessità di una divisione pro quota.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

I beni, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/03/2020, risultano essere liberi.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso, trattandosi di terreni.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

La Sig.ra [REDACTED] è proprietaria dei beni pignorati in forza di Atto di divisione a rogito Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g).

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per terreno agricolo s'intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La sottoscritta, a supporto della determinazione del più probabile valore di mercato, ha provveduto all'analisi dei dati compositi derivanti da ricerche dirette e indirette, così come delineate per i fabbricati e le aree fabbricabili.

Nello specifico, attraverso un servizio di ispezione dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, denominato [REDACTED] e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a eseguire una ricerca di atti di compravendita immobiliare, riferiti a beni similari avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi, in agro del comune di Siliqua, Domusnovas e Musei.

In considerazione dell'impossibilità di reperire un numero significativo di *Atti di Compravendita*, per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto, è stato applicato un criterio sintetico-comparativo avvalendosi dei valori espressi dal *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Cagliari – Carbonia/Iglesias – Medio Campidano*, edito da [REDACTED]

I valori dell'O.V.A., di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli addetti ai lavori, di uso comune in ambiti professionali e istituzionali, accreditati in sede giudicante, come da alcune massime che citano espressamente i suddetti listini come fonte attendibile di valori. (*Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014; Tribunale Regionale Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014*).

I valori riportati nell'osservatorio prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo e considerano il mero valore del terreno e delle relative opere di sistemazione, escludendo l'incidenza di eventuali costruzioni. Sono pertanto riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nell'ambito territoriale comunale e rappresentano quindi importi minimi e massimi.

I valori delle qualità colturali, laddove non individuati nelle tabelle, sono stati ricondotti alle più vicine e attuali realtà agricole partendo da quello della coltura principale e apportando i necessari correttivi.

Comune di SILIQUA		
Qualità di coltura	Min. €/ha	Max. €/ha
Bosco	3.800,00	10.000,00

A seguito di accurata ispezione di ciascun fondo e alla rilevazione delle caratteristiche degli stessi, con l'ausilio di opportune tabelle parametriche, concernenti le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreno, è stato possibile modulare il valore

massimo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Preliminarmente, per una corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare, in maniera univoca e oggettiva, la natura dei vari parametri di stima e dei criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Si riporta, di seguito, la scala di variabilità dei suddetti parametri:

Ubicazione

E' un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta di prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie prodotte da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dei suddetti centri incide sui costi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e il loro valore. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona: quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dai suddetti centri;

normale: quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 km a 15 km dai suddetti centri;

carente: quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 km dai suddetti centri.

Accesso

E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità d'accesso al fondo.

buono: quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

sufficiente: quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

insufficiente: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica e al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

Età (boschi)

Nei boschi il valore del terreno con il soprassuolo deve tener conto dell'età attuale rispetto alla data in cui si può eseguire il taglio. La lunghezza degli intervalli di seguito specificata, posta in tre parti di uguale durata, è valutata in relazione alla natura della specie arborea costituente la piantagione.

età inferiore a 1/3 del ciclo vegetativo: soprassuolo di recente impianto;

età compresa tra 1/3 e 2/3 del taglio del ciclo vegetativo: soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;

età superiore ai 2/3 del ciclo vegetativo: si sta approssimando il periodo del taglio.

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità e incidenza percentuale delle piante presenti.

ricercata: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);

ordinaria: quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limite;

bassa: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

La scala di variabilità dei parametri di stima in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, ricorrenti in tutti i Comuni della Provincia, ma distinti per qualità di coltura, sono riportate nelle tabelle che seguono:

BOSCO					
Ubicazione		Accesso		Età	
Buona	1,00	Buono	1,00	1/3 del taglio	1,00
Normale	0,95	Sufficiente	0,95	tra 1/3 e 2/3 del taglio	0,875
Carente	0,90	Insufficiente	0,90	oltre 2/3 del taglio	0,75
Qualità essenze					
Ricercata	1,00				
Ordinaria	0,90				
Bassa	0,80				

La sottoscritta ha assunto, ai fini della valutazione immobiliare richiesta, la superficie catastale così come riscontrabile agli atti informatizzati del Catasto Terreni dalle Visure storiche per immobile (Vd. Allegati dal 3.a.5 al 3.a.12 e 3.a.14).

n.	Foglio	Particella	Qualità Catastale	Superficie (S) mq	Qualità di coltura	Valore Min €/ha	Valore Max €/ha
1	111	46	Seminativo	11.420	Bosco	€ 3.800,00	€ 10.000,00
2	111	47	Seminativo	17.800	Bosco	€ 3.800,00	€ 10.000,00
3	111	15	Seminativo	2.975	Bosco	€ 3.800,00	€ 10.000,00
4	111	16	Seminativo	41.705	Bosco	€ 3.800,00	€ 10.000,00
5	111	58 ex 18/c	Seminativo	5.620	Bosco	€ 3.800,00	€ 10.000,00
6	111	61 ex 19/c	Seminativo	20.590	Bosco	€ 3.800,00	€ 10.000,00
7	111	20	Seminativo	19.275	Bosco	€ 3.800,00	€ 10.000,00
8	111	42	Seminativo	18.450	Bosco	€ 3.800,00	€ 10.000,00
9	111	43	Seminativo	11.000	Bosco	€ 3.800,00	€ 10.000,00

LIVELLI DI QUALITA'					VALORE	VALORE DEL FONDO
n.	Ubicazione K1	Accesso K2	Età K3	Qualità essenze K4	VMax €/mq	Vf= (Vmax* K1*K2*K3*K4)*S
1	0,95	1,00	0,875	0,80	1,00	7.594,30 €
2	0,95	1,00	0,875	0,80	1,00	11.837,00 €
3	0,95	1,00	0,875	0,80	1,00	1.978,38 €
4	0,95	1,00	0,875	0,80	1,00	27.733,83 €
5	0,95	1,00	0,875	0,80	1,00	3.737,30 €
6	0,95	1,00	0,875	0,80	1,00	13.692,35 €
7	0,95	1,00	0,875	0,80	1,00	12.817,88 €
8	0,95	1,00	0,875	0,80	1,00	12.269,25 €
9	0,95	1,00	0,875	0,80	1,00	7.315,00 €
						98.975,28 €

Il valore di mercato dell'intero fondo è pari a € 98.975,28 = € 98.975,00

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreni.

4b Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 10/A cat. T.

Siliqua C.T. Fg. 111 Mapp. 10/A

Vd. paragrafo 5a - Siliqua C.T. Fg. 111 Mapp. 62 ex 10/A

4c Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 8/A cat. T.

Siliqua C.T. Fg. 111 Mapp. 8/A

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274a attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore la [REDACTED] in luogo della [REDACTED] Sardegna - [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** - Rogito Dottor [REDACTED] in data 22/09/2004, rep. n. 172379, racc. n. 41835 - iscritta a Cagliari il 28/09/2004, reg. gen. n. 35391, reg. part. n. 5782, di euro 1.600.000,00 a garanzia del mutuo di euro 800.000,00 estinguibile in anni 7, concesso a [REDACTED] (Allegati 1.a.17 - 1.b.1 - 1.c.1).

a favore:

- [REDACTED]
Cagliari Via S. Margherita, 4

contro:

- [REDACTED]

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 8/a, 3 ettari 17 are 5 centiare*

✓ **Annotamento di cessione dell'ipoteca in favore della** [redacted] - Rogito [redacted] in data 24/12/2009, rep. n. 171863, racc. n. 35085 - Annotato a Cagliari il 29/09/2010, reg. gen. n. 32484, reg. part. n. 3495 (Vd. Allegati 1.a.17 - 1.b.1)

✓ **Annotamento modificativo di contratto di finanziamento** - Annotato a Cagliari il 05/04/2011, reg. gen. n. 9693, reg. part. n. 1211 (Allegati 1.a.17 - 1.b.1)

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Allegati 1.a.17 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [redacted] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 8/a

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Allegati 1.a.18 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [redacted] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. Serra de Menduas, Fg. 111 Mapp. 8, 3 ettari 23 are 65 centiare

- **Ipoteca legale** - [redacted] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Allegati 1.a.18 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [redacted] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 8, 3 ettari 23 are 65 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Allegati 1.a.17 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1;
Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 8/a.

N.B. incongruenze riscontrate

*Nell'ipoteca volontaria è stata riportata una consistenza di ha 3.17.05 in luogo di ha 3.17.51

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] fu [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED], in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED] registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

contro:

- [REDACTED] usnovas il 07/01/1891

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 (coniuge) - usufrutto
- [REDACTED] usnovas il 23/01/1921 (figlio) – nuda proprietà
- [REDACTED] Domusnovas il 25/01/1923 (figlia) – nuda proprietà
- [REDACTED] Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) – nuda proprietà
- [REDACTED] usnovas il 28/01/1927 (figlia) – nuda proprietà
- [REDACTED] ovas il 23/02/1934 (figlia) – nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 11 Mapp. 8

- **Ricongiungimento di usufrutto** in morte di [REDACTED], nata a Domusnovas il 27/03/1893 e deceduta il 20/05/1975
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

contro:

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925;

a favore:

- [REDACTED] ta a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [REDACTED] o a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [REDACTED] ta a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [redacted] a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 8 mq 32.365

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
- [redacted] a Domusnovas il 23/02/1934 (sorella);
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951 (nipote);
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 8 mq 32.365

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [redacted] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;
- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] a Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- **Atto di divisione** a rogito Dott. [redacted], notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] a Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 26/11/1928;

Immobile:

In Comune di Siliqua, terreno seminativo in Località "Sebatzu" denominato "Sa Terra de i Sattas" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 8 sub. a (proveniente dal mappale 8) di ha 3.17.05*

N.B. incongruenze riscontrate

*Nell'atto di divisione è stata riportata una consistenza di ha 3.17.05 in luogo di ha 3.17.51

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.13) al Catasto Terreni del Comune di Siliqua al Fg. 111 Mapp. 8, Seminativo, cl. 4, superficie mq 31.751, reddito dominicale € 21.32, reddito agrario € 13.12, di proprietà esclusiva, in seguito a voltura d'ufficio del 01/10/1987 protocollo n. CA0129769 in atti dal 06/03/2008 Rogante: [REDACTED] notaio in Cagliari

- Antecedentemente a tale data e precisamente in data 11/02/2016 il suddetto mappale è stato oggetto di Allineamento cartografico censuario protocollo n. CA0023758, attraverso il quale è stata modificata l'estensione passando da mq 32.365 agli attuali mq 31.751.
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente a partire dal 20/05/1975 in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] come da denuncia n. 25 Vol. 478 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era censito alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 8/a e risultava intestato alle seguenti ditte, ciascuna proprietaria per la quota pari a 1/5:

[REDACTED]

- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 16/12/1957, in seguito a Successione per testamento pubblico del 07/12/1957, registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte:

[REDACTED] a Domusnovas il 23/01/1921
 [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923
 [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925
 [REDACTED] a Domusnovas il 28/11/1927
 [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934

N.B. incongruenze riscontrate

Non sono state volturate le dichiarazioni di successione di [REDACTED]

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Siliqua, in cui è ubicato l'immobile in oggetto, sorge a circa 42 km da Cagliari, nella Provincia del Sud Sardegna, ed è situato nella zona sud-occidentale della Sardegna all'interno della valle del rio Cixerri.

Il terreno di cui trattasi (Vd. Allegato 3.f.2 – Estratto di mappa) dista circa 11,150 km dal centro del paese ed è ubicato in posizione normale rispetto a quest'ultimo. Dal centro abitato, si percorrono circa 2,200 km per raggiungere la S.P.130 e proseguendo per 5,400 km, in direzione Iglesias, si giunge all'uscita per Vallermosta-Villamassargia. Una volta immessi sulla S.P. 88 e percorsi altri 3,300 km si giunge al bivio con la S.P.89. Svoltando a destra, dopo aver percorso circa 250 mt, troviamo il terreno interessato.

I confini del lotto sono materializzati da recinzione con paletti in ferro e rete metallica. L'accesso al fondo, garantito direttamente dalla Strada Provinciale, è delimitato da cancello in ferro da cui si snoda una strada di penetrazione che garantisce un accesso di tipo buono. Il lotto ha forma normale, trapezoidale-rettangolare, caratterizzato da una giacitura mediocre con conformazione a "schiena d'asino". Il versante principale, esposto a Nord-Est, è contraddistinto da una buona esposizione.

Il terreno catastalmente Seminativo è in realtà completamente ricoperto da area boschiva spontanea costituita, prevalentemente, da una qualità bassa di essenze, con presenza di eucaliptus, leccio, e macchia mediterranea montana (Vd. Appendice D3 – Documentazione fotografica).

In considerazione della natura del suolo, della sua esposizione e giacitura il terreno presenta una fertilità di tipo discreto.

Nel fondo non sono state rilevate costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa di tipo abitativo o non abitativo.

Nell'anno 2011 parte del fondo è stato percorso da incendio, così come riscontrabile dal C.D.U. (Vd. Allegato 5.b) e dalla documentazione digitale consultabile nel portale della Regione Autonoma della Sardegna, su cui sono stati riportati i rilievi effettuati dal Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, concernenti le aree interessate dal fuoco.

La Legge 21/11/2000 n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", che contiene divieti e prescrizioni derivanti dal verificarsi di tali eventi, prevede una serie di vincoli che limitano l'uso del suolo per quelle aree che sono individuate come boscate o destinate a pascolo.

In Sardegna anche la macchia mediterranea e le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva sono equiparate alle zone boscate.

Si riporta, di seguito, stralcio del suddetto disposto legislativo:

Art.10 comma 1:

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi, dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.

E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.

E' inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione.

Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal

Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come:

- terreno in Siliqua, Località Sebatzu, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, Mapp. 8/A, cat. T, di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED]

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. Per la precisione, attualmente l'identificativo catastale risulta essere il Mapp. 8, in luogo del Mapp. 8/A.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

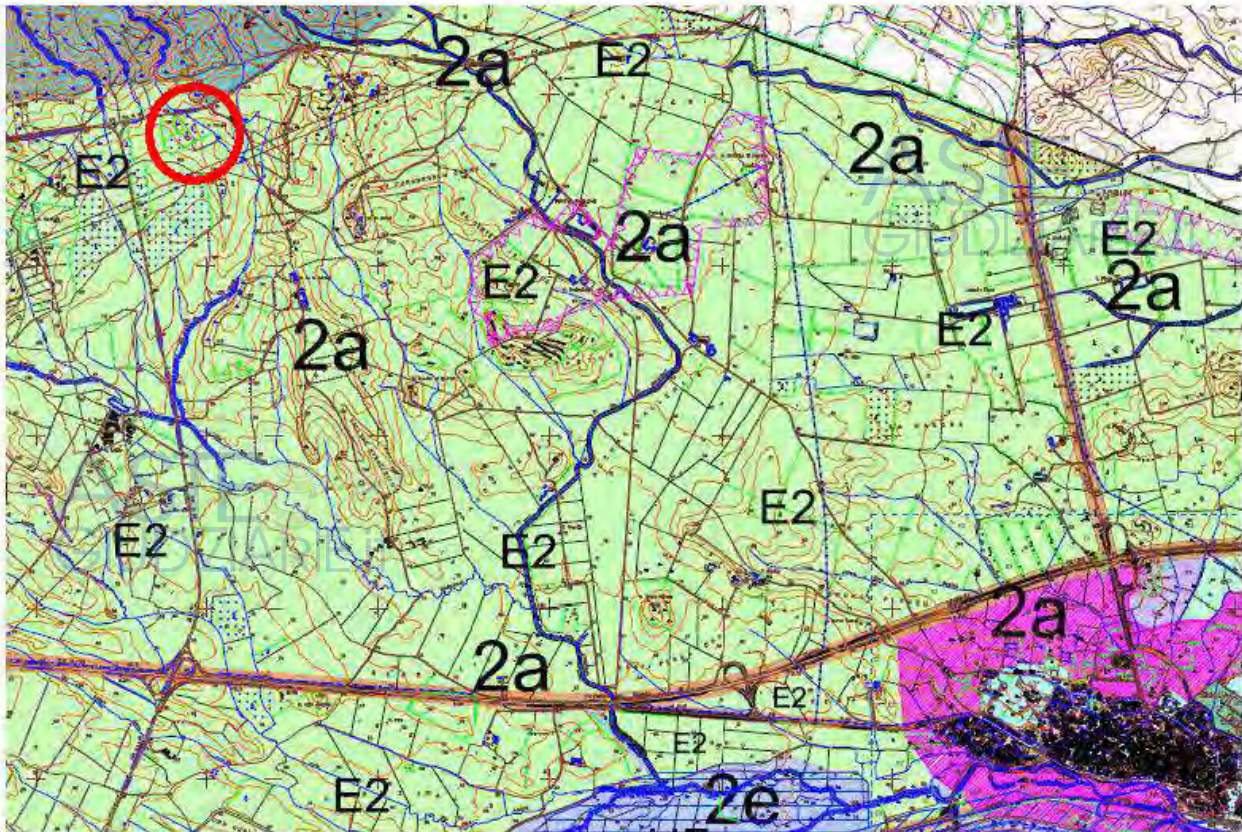
Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.

Destinazione del P.U.C.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.b) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Siliqua, la particella catastale ricade:

- in zona "E-AGRICOLA" (Sottozona E2), per la quale è prevista la normativa urbanistica di edificazione di cui agli art. 22-23-24-25-26-27-28-29-31-32 delle Norme di Attuazione del Comune di Siliqua. Per gli articoli di cui sopra si rimanda alle pagg. dalla 1 alla 6 del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
- all'interno di aree vincolate, tra le quali "aree percorse da incendi", come meglio specificato alla pag. 7 del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
- All'interno degli atti di pianificazione comunale e sovracomunale, come meglio specificato alle pagg. 8 e 12 del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.



Stralcio della tavola di Pianificazione Urbana del P.U.C. - Comune di Siliqua

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

Considerata l'estensione superficiale del terreno, il frazionamento, per la formazione di più lotti, ostacolerebbe un'ottimale conduzione del fondo e non permetterebbe il livello minimo di redditività richiesto.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

L'immobile in oggetto è pignorato per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED], nata a Domusnovas il [REDACTED]. Non vi è, quindi, la necessità di una divisione pro quota.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Il bene, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/03/2020, risulta essere libero.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

La Sig.ra [REDACTED] è proprietaria del bene pignorato in forza di Atto di divisione a rogito Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g).

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per terreno agricolo s'intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La sottoscritta, a supporto della determinazione del più probabile valore di mercato, ha provveduto all'analisi dei dati compositi derivanti da ricerche dirette e indirette, così come delineate per i fabbricati e le aree fabbricabili.

Nello specifico, attraverso un servizio di ispezione dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, denominato [REDACTED] e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a eseguire una ricerca di atti di compravendita immobiliare, riferiti a beni similari avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi, in agro del comune di Siliqua, Domusnovas e Musei.

In considerazione dell'impossibilità di reperire un numero significativo di *Atti di Compravendita*, per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto, è stato applicato un criterio sintetico-comparativo avvalendosi dei valori espressi dal *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Cagliari – Carbonia/Iglesias – Medio Campidano*, edito da [REDACTED]

I valori dell'O.V.A., di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli addetti ai lavori, di uso comune in ambiti professionali e istituzionali, accreditati in sede giudicante, come da alcune massime che citano espressamente i suddetti listini come fonte attendibile di valori. (*Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014; Tribunale Regionale Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014*).

I valori riportati nell'osservatorio prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo e considerano il mero valore del terreno e delle relative opere di sistemazione, escludendo l'incidenza di eventuali costruzioni. Sono pertanto riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nell'ambito territoriale comunale e rappresentano quindi importi minimi e massimi.

I valori delle qualità colturali, laddove non individuati nelle tabelle, sono stati ricondotti alle più vicine e attuali realtà agricole partendo da quello della coltura principale e apportando i necessari correttivi.

Comune di SILIQUA		
Qualità di coltura	Min. €/ha	Max. €/ha
Bosco	3.800,00	10.000,00

A seguito di accurata ispezione di ciascun fondo e alla rilevazione delle caratteristiche degli stessi, con l'ausilio di opportune tabelle parametriche, concernenti le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreno, è stato possibile modulare il valore massimo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Preliminarmente, per una corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare, in maniera univoca e oggettiva, la natura dei vari parametri di stima e dei criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Si riporta, di seguito, la scala di variabilità dei suddetti

parametri:

Ubicazione

E' un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta di prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dei suddetti centri incide sui costi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e il loro valore. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona: quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dai suddetti centri;

normale: quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 km a 15 km da suddetti centri;

carente: quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 km dai suddetti centri.

Accesso

E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità d'accesso al fondo.

buono: quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

sufficiente: quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

insufficiente: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica e al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

Età (boschi)

Nei boschi il valore del terreno con il soprassuolo deve tener conto dell'età attuale rispetto alla data in cui si può eseguire il taglio. La lunghezza degli intervalli di seguito specificata, posta in tre parti di uguale durata, è valutata in relazione alla natura della specie arborea costituente la piantagione.

età inferiore a 1/3 del ciclo vegetativo: soprassuolo di recente impianto;

età compresa tra 1/3 e 2/3 del ciclo vegetativo: soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;

età superiore ai 2/3 del ciclo vegetativo: si sta approssimando il periodo del taglio.

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità e incidenza percentuale delle piante presenti.

ricercata: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);

ordinaria: quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limite;

bassa: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

La scala di variabilità dei parametri di stima in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, ricorrenti in tutti i Comuni della Provincia, ma distinti per qualità di coltura, sono riportate nelle tabelle che seguono:

BOSCO			
Ubicazione		Accesso	Età
Buona	1,00	Buono	1,00
Normale	0,95	Sufficiente	0,95
Carente	0,90	Insufficiente	0,90
Qualità essenze			
Ricercata	1,00		1/3 del taglio
Ordinaria	0,90		tra 1/3 e 2/3 del taglio
Bassa	0,80		oltre 2/3 del taglio

La sottoscritta ha assunto, ai fini della valutazione immobiliare richiesta, la superficie catastale così come riscontrabile agli atti informatizzati del Catasto Terreni dalla Visura storica per immobile (Vd. Allegato 3.a.13).

n.	Foglio	Particella	Qualità Catastale	Superficie (S) mq	Qualità di coltura	Valore Min €/ha	Valore Max €/ha
11	111	8	Seminativo	31.751	Bosco	€ 3.800,00	€ 10.000,00

LIVELLI DI QUALITA'					VALORE	VALORE DEL FONDO
n.	Ubicazione K1	Accesso K2	Età K3	Qualità essenze K4	VMax €/mq	Vf= (Vmax * K1*K2*K3*K4)*S
10	0,95	1,00	0,875	0,80	1,00	21.114,42 €

Il valore di mercato del fondo risulta essere pari a € 21.114,42 = € 21.115,00

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

5. Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 62, 63 64, 65

La sottoscritta, dal momento che su 3 dei 4 mappali di cui al punto 5 insiste la S.P. 88 con relative fasce di rispetto, provvederà:

- al punto 5a: a trattare il Mapp. 62;
- al punto 5b: a trattare insieme i Mapp. 63, 64 e 65

5a Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 62

Siliqua C.T. Fg. 111 Mapp. 62

Quesito n. 1 – Documenti agli atti – Elenco stati ipocatastali - Catasto – Atto di provenienza ultravventennale

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274a attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultravventennale, e tutta la

documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore la [REDACTED] in luogo della [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** - Rogito [REDACTED] in data 22/09/2004, rep. n. 172379, racc. n. 41835 - iscritta a Cagliari il 28/09/2004, reg. gen. n. 35391, reg. part. n. 5782, di euro 1.600.000,00 a garanzia del mutuo di euro 800.000,00 estinguibile in anni 7, concesso a [REDACTED] (Allegati 1.a.20 - 1.b.1 - 1.c.1).

a favore:

- [REDACTED]
Cagliari Via S. Margherita, 4

contro:

- [REDACTED]

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 10/a, 4 ettari 10 are

- ✓ **Annotamento di cessione dell'ipoteca in favore della** [REDACTED] - Rogito [REDACTED] in data 24/12/2009, rep. n. 171863, racc. n. 35085 - Annotato a Cagliari il 29/09/2010, reg. gen. n. 32484, reg. part. n. 3495 (Vd. Allegati 1.a.20 - 1.b.1)

- ✓ **Annotamento modificativo di contratto di finanziamento** - Annotato a Cagliari il 05/04/2011, reg. gen. n. 9693, reg. part. n. 1211 (Allegati 1.a.20 - 1.b.1)

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Allegati 1.a.20 - 1.a.21 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

- [REDACTED]

contro:

- [REDACTED]

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

- Terreno sito in Siliqua, in Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 10/a
- Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 62

N.B.

Il Mapp. 62 è l'ex Mapp. 10/a, di conseguenza il terreno è il medesimo

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Allegati 1.a.20 - 1.a.21 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua, Loc. S'Arrogu Mannu, Fg. 111 Mapp. 62, 4 ettari 10 are

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Allegati 1.a.21 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 62, 4 ettari 10 are

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Allegati 1.a.20 - 1.a.21 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

- Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 10/a
- Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 62

N.B.

Il Mapp. 62 è l'ex Mapp. 10/a, di conseguenza il terreno è il medesimo

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] fu [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED], in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED] registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

contro:

a favore:

[REDACTED] nato a Domusnovas il 07/01/1891

[REDACTED] snovas il 27/03/1893 (coniuge) - usufrutto

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

- [redacted] Domusnovas il 23/01/1921 (figlio) – nuda proprietà
- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (figlia) – nuda proprietà
- [redacted] nato a Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) – nuda proprietà
- [redacted] Domusnovas il 28/01/1927 (figlia) – nuda proprietà
- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934 (figlia) – nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 11 Mapp. 10

- **Ricongiungimento di usufrutto** in morte di [redacted] nata a Domusnovas il 27/03/1893 e deceduta il 20/05/1975
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

contro:

- [redacted] nato a Domusnovas il 18/03/1925;

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 10 mq 55.720

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
- [redacted] nata a Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934 (sorella);
- [redacted] nata a Domusnovas il 13/09/1951 (nipote);
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 10 mq 55.720

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [redacted] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;

- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;

- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934;

- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951;

- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;

- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- **Atto di divisione** a rogito Dott. [redacted] notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;

- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934;

- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951;

- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;

- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- [redacted] a Domusnovas il 26/11/1928;

Immobile:

In Comune di Siliqua, terreno seminativo in Località "Sebatzu" denominato "S'Arrogu Mannu" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 11 Mapp. 10 sub. a (proveniente dal Mapp. 10) di ha 4.10.00

- **Costituzione di servitù di elettrodotto** rogito [redacted] in data 29/10/1987, repertorio n. 286215, raccolta n. 11951 - Trascritta a Cagliari il 04/11/1987, registro generale n. 24.734, registro particolare n. 16.957

a favore:

- [redacted]

contro:

- [redacted]

- [redacted]

- [redacted]

- [redacted]

- [redacted]

- [redacted]

- [redacted]

- [redacted]

Immobile:

Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 10 Mq 55.720

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.15) al Catasto Terreni del Comune di Siliqua al **Fg. 111 Mapp. 62 (ex 10/a)**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 41.000, reddito dominicale € 27.53, reddito agrario € 16.94, di proprietà esclusiva, in seguito a voltura d'ufficio del 01/10/1987 protocollo n. CA0129769 in atti dal 06/03/2008 Rogante: [REDACTED]

[REDACTED] notaio in Cagliari

- Antecedentemente a tale data e precisamente in data 22/04/1987 il suddetto mappale è stato oggetto di frazionamento protocollo n. 156, in atti dal 15/06/2009 protocollo n. CA0277064. Il mappale originario era censito al Mapp. 10 ed aveva estensione pari a mq 55.720 (Vd. Allegato 3.c.2).
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente a partire dal 20/05/1975 in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] come da denuncia n. 25 Vol. 478 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte, ciascuna proprietaria per la quota pari a 1/5:

-
-
-
-
-



- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 16/12/1957, in seguito a Successione per testamento pubblico del 07/12/1957, registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte:

-
-
-
-
-
-

[REDACTED]
[REDACTED] a Domusnovas il 23/01/1921
[REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923
[REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925
[REDACTED] a Domusnovas il 28/11/1927
[REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934

N.B. incongruenze riscontrate

Non sono state volturate le dichiarazioni di successione di [REDACTED]

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Siliqua, in cui è ubicato l'immobile in oggetto, sorge a circa 42 km da Cagliari, nella Provincia del Sud Sardegna, ed è situato nella zona sud-occidentale della Sardegna all'interno della valle del rio Cixerri.

Il terreno di cui trattasi (Vd. Allegato 3.f.2 – Estratto di mappa) dista circa 10,700 Km dal centro

del paese, ubicato in posizione normale rispetto a quest'ultimo. Dal centro abitato, si percorrono circa 2,200 km per raggiungere la S.P.130 e proseguendo per 5,400 Km, in direzione Iglesias, si giunge all'uscita per Vallermosa-Villamassargia. Una volta immessi sulla S.P. 88 e percorsi altri 3,100 Km, sulla destra, troviamo il terreno interessato.

I confini del lotto sono materializzati da recinzione con paletti in ferro e rete metallica. L'accesso al fondo, garantito direttamente dalla Strada Provinciale, è delimitato da cancello in ferro da cui si snoda una strada bianca di penetrazione, in ottimo stato di manutenzione, tale da garantire un accesso di tipo buono. Il lotto nella sua interezza ha forma regolare rettangolare ed è caratterizzato da una giacitura di tipo pianeggiante. Il versante principale, orientato a Nord-Ovest, è contraddistinto da una esposizione di tipo normale. Sulla particella in oggetto insite una servitù di elettrodotto.

Il terreno catastalmente Seminativo è in realtà completamente ricoperto da area boschiva artificiale costituita, prevalentemente, da una qualità di essenze di tipo basso, formata da piante di eucalyptus (Vd. Appendice D4 – Documentazione fotografica).

In considerazione della natura del suolo, della sua esposizione e giacitura il terreno presenta una fertilità di tipo buono.

Nel fondo non sono state rilevate costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa di tipo abitativo o non abitativo.

Nell'anno 2011 parte del fondo è stato percorso da incendio, così come riscontrabile dal C.D.U. (Vd. Allegato 5.b) e dalla documentazione digitale consultabile nel portale della Regione Autonoma della Sardegna, su cui sono stati riportati i rilievi effettuati dal Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, concernenti le aree interessate dal fuoco.

La Legge 21/11/2000 n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", che contiene divieti e prescrizioni derivanti dal verificarsi di tali eventi, prevede una serie di vincoli che limitano l'uso del suolo per quelle aree che sono individuate come boscate o destinate a pascolo.

In Sardegna anche la macchia mediterranea e le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva sono equiparate alle zone boscate.

Si riporta, di seguito, stralcio del suddetto disposto legislativo:

Art.10 comma 1:

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi, dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.

E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.

E' inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione.

Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici.

Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come:

- terreno in Siliqua, Località Sebatzu, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, Mapp. 62, cat. T, di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED]

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale descrizione del bene.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

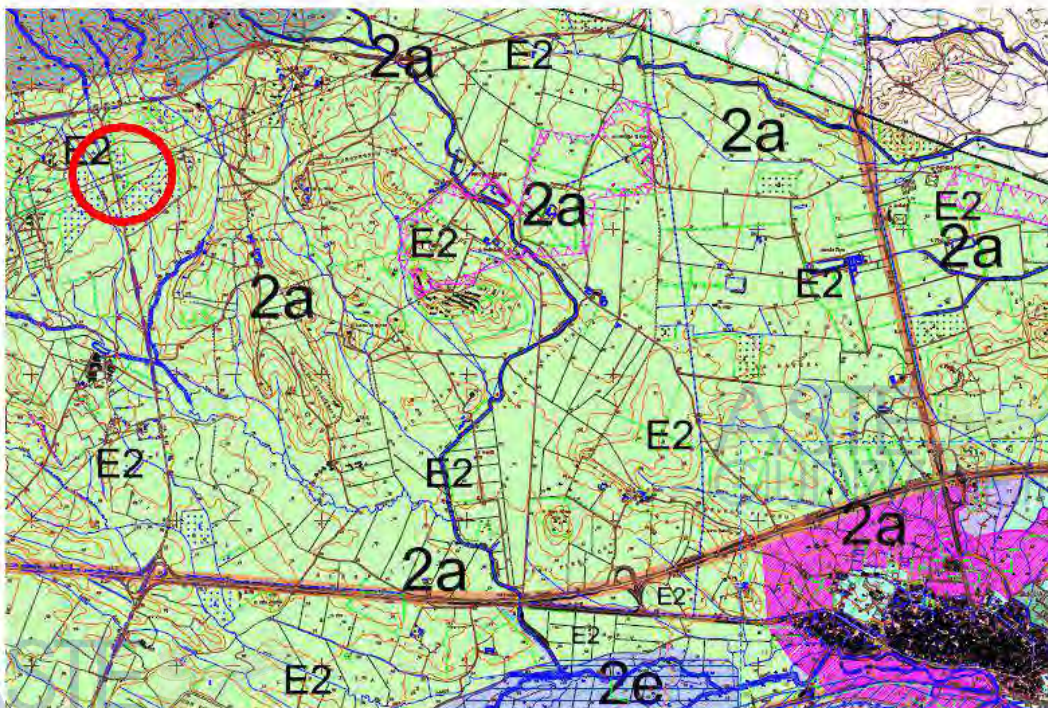
Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.

Destinazione del P.U.C.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.b) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Siliqua, la particella catastale ricade:

- in zona "E-AGRICOLA" (Sottozona E2), per la quale è prevista la normativa urbanistica di edificazione di cui agli art. 22-23-24-25-26-27-28-29-31-32 delle Norme di Attuazione del Comune di Siliqua. Per gli articoli di cui sopra si rimanda alle pagg. dalla 1 alla 6 del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
- all'interno dell'area vincolata "aree percorse da incendi", come meglio specificato alla pag. 8 del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
- all'interno degli atti di pianificazione comunale e sovracomunale, come meglio specificato alle pagg. dalla 10 alla 12 del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.



Stralcio della tavola di Pianificazione Urbana del P.U.C. - Comune di Siliqua

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

Considerata l'estensione superficaria del terreno, il frazionamento, per la formazione di più lotti, ostacolerebbe un'ottimale conduzione del fondo e non permetterebbe il livello minimo di redditività richiesto.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

L'immobile in oggetto è pignorato per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED], nata a Domusnovas il 25/01/1923 [REDACTED]. Non vi è, quindi, la necessità di una divisione pro quota.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Il bene, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/03/2020, risulta essere libero.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

La Sig.ra [REDACTED] è proprietaria del bene pignorato in forza di Atto di divisione a rogito Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g).

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per terreno agricolo s'intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La sottoscritta, a supporto della determinazione del più probabile valore di mercato, ha provveduto all'analisi dei dati compositi derivanti da ricerche dirette e indirette, così come delineate per i fabbricati e le aree fabbricabili.

Nello specifico, attraverso un servizio di ispezione dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, denominato [REDACTED] e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a eseguire una ricerca di atti di compravendita immobiliare, riferiti a beni similari avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi, in agro del comune di Siliqua, Domusnovas e Musei.

In considerazione dell'impossibilità di reperire un numero significativo di *Atti di Compravendita*, per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto, è stato applicato un criterio sintetico-comparativo avvalendosi dei valori espressi dal *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Cagliari – Carbonia/Iglesias – Medio Campidano*, edito da [REDACTED].

I valori dell'O.V.A., di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati

un autorevole riferimento per gli addetti ai lavori, di uso comune in ambiti professionali e istituzionali, accreditati in sede giudicante, come da alcune massime che citano espressamente i suddetti listini come fonte attendibile di valori. (Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014; Tribunale Regionale Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014).

I valori riportati nell'osservatorio prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo e considerano il mero valore del terreno e delle relative opere di sistemazione, escludendo l'incidenza di eventuali costruzioni. Sono pertanto riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nell'ambito territoriale comunale e rappresentano quindi importi minimi e massimi.

I valori delle qualità colturali, laddove non individuati nelle tabelle, sono stati ricondotti alle più vicine e attuali realtà agricole partendo da quello della coltura principale e apportando i necessari correttivi.

Comune di SILIQUA		
Qualità di coltura	Min. €/ha	Max. €/ha
Bosco	3.800,00	10.000,00

A seguito di accurata ispezione di ciascun fondo e alla rilevazione delle caratteristiche degli stessi, con l'ausilio di opportune tabelle parametriche, concernenti le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreno, è stato possibile modulare il valore massimo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Preliminarmente, per una corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare, in maniera univoca e oggettiva, la natura dei vari parametri di stima e dei criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Si riporta, di seguito, la scala di variabilità dei suddetti parametri:

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta di prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie prodotte da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dei suddetti centri incide sui costi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e il loro valore. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona: quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dai suddetti centri;

normale: quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 km a 15 km da suddetti centri;

carente: quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 km dai suddetti centri.

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità d'accesso al fondo.

buono: quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

sufficiente: quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

insufficiente: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica e al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

Età (boschi)

Nei boschi il valore del terreno con il soprassuolo deve tener conto dell'età attuale rispetto alla data in cui si può eseguire il taglio. La lunghezza degli intervalli di seguito specificata, posta in tre parti di uguale durata, è valutata in relazione alla natura della specie arborea costituente la piantagione.

età inferiore a 1/3 del ciclo vegetativo: soprassuolo di recente impianto;

età compresa tra 1/3 e 2/3 del taglio del ciclo vegetativo: soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;

età superiore ai 2/3 del ciclo vegetativo: si sta approssimando il periodo del taglio.

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità e incidenza percentuale delle piante presenti.

ricercata: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);

ordinaria: quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limite;

bassa: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

La scala di variabilità dei parametri di stima in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, ricorrenti in tutti i Comuni della Provincia, ma distinti per qualità di coltura, sono riportate nelle tabelle che seguono:

BOSCO					
Ubicazione		Accesso		Età	
Buona	1,00	Buono	1,00	1/3 del taglio	1,00
Normale	0,95	Sufficiente	0,95	tra 1/3 e 2/3 del taglio	0,875
Carente	0,90	Insufficiente	0,90	oltre 2/3 del taglio	0,75
Qualità essenze					
Ricercata	1,00				
Ordinaria	0,90				
Bassa	0,80				

La sottoscritta ha assunto, ai fini della valutazione immobiliare richiesta, la superficie catastale così come riscontrabile agli atti informatizzati del Catasto Terreni dalla Visura storica per immobile (Vd. Allegato 3.a.15).

n.	Foglio	Particella	Qualità Catastale	Superficie (S) mq	Qualità di coltura	Valore Min €/ha	Valore Max €/ha
11	111	62 ex 10/a	Seminativo	41.000	Bosco	€ 3.800,00	€ 10.000,00

LIVELLI DI QUALITA'					VALORE	VALORE DEL FONDO
n.	Ubicazione K1	Accesso K2	Età K3	Qualità essenze K4	VMax €/mq	Vf= (Vmax * K1*K2*K3*K4)*S
11	0,95	1,00	0,875	0,80	1,00	27.265,00 €

Il valore di mercato del fondo è pari a € 27.265,00

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

5b Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 63 64, 65

Siliqua C.T. Fg. 111 Mapp. 63, 64 e 65

N.B.

Dal momento che i suddetti mappali risultano occupati dalla strada provinciale S.P. 88 e dalle relative fasce di rispetto (Vd. Allegato 3.f.2 – Estratto di mappa e Appendice D5 – Documentazione fotografica), la sottoscritta provvederà ad analizzarli insieme, senza stimarne il loro valore di mercato.

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274a attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Allegati 1.a.22 - 1.a.23 - 1.a.24 - 1.b.1 - 1.c.2) **a favore:**

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

- ✓ Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 63 (Allegato 1.a.22)
- ✓ Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 64 (Allegato 1.a.23)
- ✓ Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 65 (Allegato 1.a.24)

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Allegati 1.a.22 - 1.a.23 - 1.a.24 - 1.b.1 - 1.c.3) **a favore:**

contro:*Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:*

- ✓ Terreno sito in Siliqua, Loc. S'Arrogu Mannu, Fg. 111 Mapp. 63, 1 ettaro 16 are 70 centiare (Allegato 1.a.22)
- ✓ Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 64, 6 are 80 centiare (Allegato 1.a.23)
- ✓ Terreno sito in Siliqua Fg. 111 Mapp. 65, 23 are 70 centiare (Allegato 1.a.24)

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Allegati 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:**contro:***Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:*

- ✓ Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 63 (Allegato 1.a.22)
- ✓ Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 64 (Allegato 1.a.23)
- ✓ Terreno sito in Siliqua, Loc. Sebatzu, Fg. 111 Mapp. 65 (Allegato 1.a.24)

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] fu [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED], in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED], registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

contro:**a favore:**

- [REDACTED] a Domusnovas il 07/01/1891
- [REDACTED] a Cesare nata a Domusnovas il 27/03/1893 (coniuge) - usufrutto
- [REDACTED] a Domusnovas il 23/01/1921 (figlio) – nuda proprietà
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (figlia) – nuda proprietà
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) – nuda proprietà
- [REDACTED] a Domusnovas il 28/01/1927 (figlia) – nuda proprietà
- [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934 (figlia) – nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 11 Mapp. 10

- **Ricongiungimento di usufrutto** in morte di [REDACTED], nata a Domusnovas il 27/03/1893 e deceduta il 20/05/1975
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

contro:

- [redacted] nato a Domusnovas il 18/03/1925;

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
 - [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
 - [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 10 mq 55.720

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 23/02/1934 (sorella);
 - [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (nipote);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

per 1/5 Terreno sito in Siliqua Sez. A Fg. 11 Mapp. 10 mq 55.720

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [redacted] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [redacted] nato a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [redacted], nata a Domusnovas il 25/01/1923;
 - [redacted] nata a Domusnovas il 28/11/1927;
 - [redacted] nata a Domusnovas il 23/02/1934;
 - [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951;

- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente gli immobili pignorati sono censiti rispettivamente (Vd. Allegato 3.a.16, 3.a.17, 3.a.18) al Catasto Terreni del Comune di Siliqua al Fg. 111
 - ✓ **Mapp. 63 (ex 10/b)**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 11.670, reddito dominicale € 7.84, reddito agrario € 4.82
 - ✓ **Mapp. 64 (ex 10/c)**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 680, reddito dominicale € 0.46, reddito agrario € 0.28
 - ✓ **Mapp. 65 (ex 10/d)**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 2.370, reddito dominicale € 0.46, reddito agrario € 0.28
- di proprietà esclusiva, in seguito a voltura d'ufficio del 01/10/1987 protocollo n. CA0129769 in atti dal 06/03/2008 Rogante: [redacted] notaio in Cagliari

- Antecedentemente a tale data e precisamente in data 22/04/1987 i suddetti mappali sono stati oggetto di frazionamento protocollo n. 156, in atti dal 15/06/2009 protocollo n. CA0277064. Il mappale originario era censito al Mapp. 10 ed aveva estensione pari a mq 55.720 (Vd. Allegato 3.b.2).
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente a partire dal 20/05/1975 in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte di [redacted] come da denuncia n. 25 Vol. 478 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte, ciascuna proprietaria per la quota pari a 1/5:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 16/12/1957, in seguito a Successione per testamento pubblico del 07/12/1957, registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era di proprietà delle seguenti ditte:

- [redacted] fu [redacted]
- [redacted] to a Domusnovas il 23/01/1921
- [redacted] la, nata a Domusnovas il 25/01/1923
- [redacted] i, nato a Domusnovas il 18/03/1925
- [redacted] ata a Domusnovas il 28/11/1927
- [redacted] a Domusnovas il 23/02/1934

N.B. incongruenze riscontrate

- Non sono state volturate le dichiarazioni di successione di [redacted]
- Il bene catastalmente risulta intestato per intero ad [redacted] in seguito a voltura d'ufficio

dell'atto di divisione del 01/10/1987, ma nello stesso atto il suddetto bene non è citato.

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Siliqua, in cui sono ubicati gli immobili in oggetto, sorge a circa 42 km da Cagliari, nella Provincia del Sud Sardegna, ed è situato nella zona sud-occidentale della Sardegna all'interno della valle del rio Cixerri.

I beni di cui trattasi (Vd. Allegato 3.f.2 – Estratto di mappa) distano circa 10,700 Km dal centro del paese. Dal centro abitato, si percorrono circa 2,200 km per raggiungere la S.P.130 e proseguendo per 5,400 Km, in direzione Iglesias, si giunge all'uscita per Vallermosa-Villamassargia. Una volta immessi sulla S.P. 88 e percorsi altri 3,100 Km, sulla sinistra e sullo stesso asse stradale troviamo i beni in oggetto. In particolar modo, sul mapp. 63 insiste la S.P. 88 e sui mapp. 64 e 65 insistono le fasce di rispetto della stessa (Vd. Appendice D5 – Documentazione Fotografica)

Agli atti del Catasto non risulta depositata voltura dell'atto amministrativo traslativo di diritti sui beni, oggetto di esproprio totale o parziale.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- *terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 111, mapp. 63 64, 65, cat. T di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED]*

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale descrizione del bene, ad eccezione della proprietà. Infatti, agli atti del Catasto non risulta depositata voltura dell'atto amministrativo traslativo di diritti sui beni, oggetto di esproprio totale o parziale.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

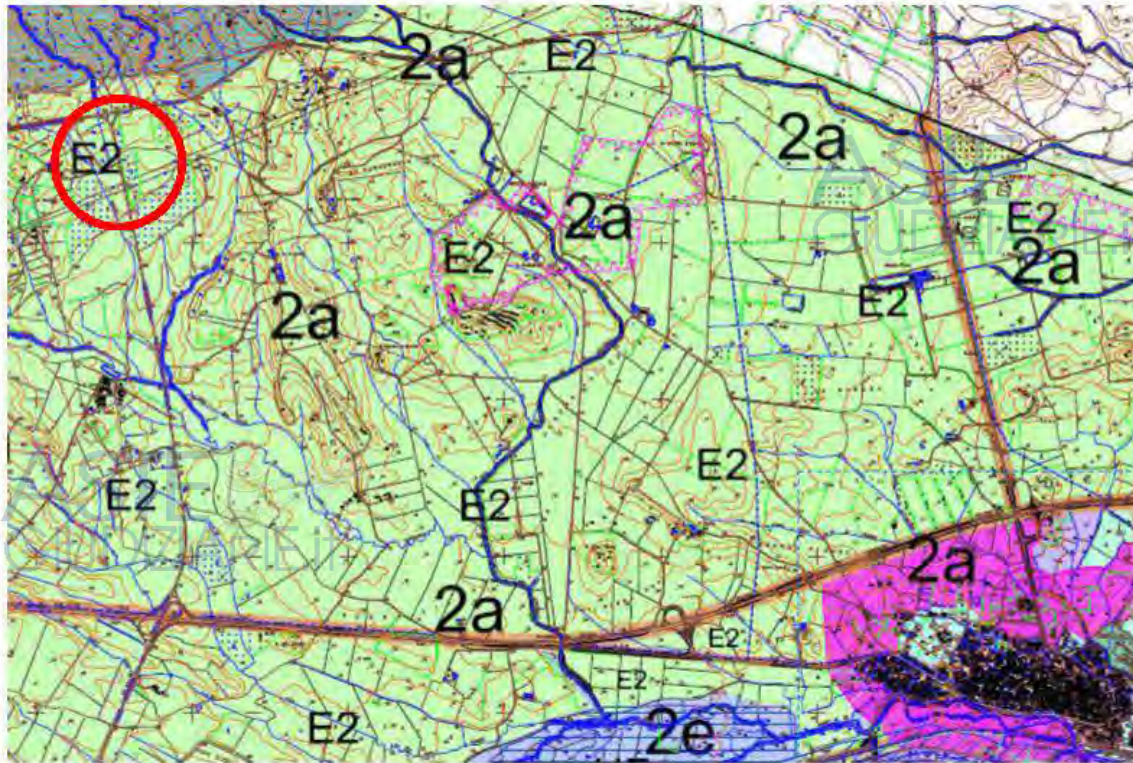
Non ricorre il caso, trattandosi di strada pubblica e relative fasce di rispetto.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.

Destinazione del P.U.C.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.b) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Siliqua, la particella catastale ricade:

- in zona "E-AGRICOLA" (Sottozona E2), per la quale è prevista la normativa urbanistica di edificazione di cui agli art. 22-23-24-25-26-27-28-29-31-32 delle Norme di Attuazione del Comune di Siliqua. Per gli articoli di cui sopra si rimanda alle pagg. dalla 1 alla 6 del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.



Stralcio della tavola di Pianificazione Urbana del P.U.C. - Comune di Siliqua

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di strada pubblica e relative fasce di rispetto.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

Per quanto accertato, non ricorre il caso trattandosi di strada pubblica e relative fasce di rispetto.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

Per quanto accertato, non ricorre il caso trattandosi di strada pubblica e relative fasce di rispetto.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

I beni, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/03/2020, risultano occupati strada pubblica e relative fasce di rispetto.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

I beni in oggetto, pignorati per l'intera quota a [REDACTED], in realtà risultano occupati dalla S.P. 88 e dalle relative fasce di rispetto.

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per le ragioni sopra espresse, i beni in oggetto non possono pertanto esprimere un valore economico.

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

6. Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg 110 mapp. 14, 21, 63, 64 e 65 cat. T;

N.B.

Dal momento che i mappali riportati al presente punto 6 risultano intestati a Girau Ida, in seguito ad Atto di Divisione del 01/10/1987, la sottoscritta provvederà ad analizzarli insieme, limitandosi a rispondere esclusivamente al quesito n. 1, al fine di ricostruirne la storia ventennale.

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274a attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore la Banca Passadore & C. S.p.A. in luogo della [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.25 - 1.b.1 - 1.c.2) **a favore:**

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 110 Mapp. 14
 Terreno sito in Siliqua Fg. 110 Mapp. 21
 Terreno sito in Siliqua Fg. 110 Mapp. 63
 Terreno sito in Siliqua Fg. 110 Mapp. 64
 Terreno sito in Siliqua Fg. 110 Mapp. 65

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.25 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno sito in Siliqua Fg. 110 Mapp. 14
 Terreno sito in Siliqua Fg. 110 Mapp. 21
 Terreno sito in Siliqua Fg. 110 Mapp. 63
 Terreno sito in Siliqua Fg. 110 Mapp. 64
 Terreno sito in Siliqua Fg. 110 Mapp. 65

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] fu [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED] in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED], registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

contro:

a favore:

[REDACTED] usnovas il 07/01/1891
 [REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 (coniuge) - usufrutto
 [REDACTED] usnovas il 23/01/1921 (figlio) – nuda proprietà
 [REDACTED] omusnovas il 25/01/1923 (figlia) – nuda proprietà
 [REDACTED] omusnovas il 18/03/1925 (figlio) – nuda proprietà
 [REDACTED] usnovas il 28/01/1927 (figlia) – nuda proprietà
 [REDACTED] ovas il 23/02/1934 (figlia) – nuda proprietà

Immobili:

- in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 10 Mapp. 14
 - in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 10 Mapp. 21
 - in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 10 Mapp. 17/a
 - in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 10 Mapp. 17/b

- **Ricongiungimento di usufrutto** in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

Domusnovas il 27/03/1893 e deceduta il 20/05/1975

- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

contro:

- [redacted] nato a Domusnovas il 18/03/1925;

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
 - [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
 - [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobili:

- per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Fg. 10 Mapp. 14 mq 2.510
- per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Fg. 10 Mapp. 21 mq 16.970
- per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Fg. 10 Mapp. 17/a mq 8.000
- per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Fg. 10 Mapp. 17/b mq 7.550
- per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Fg. 10 Mapp. 18/a mq 21.340

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 23/02/1934 (sorella);
 - [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (nipote);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
 - [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobili:

- per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Fg. 10 Mapp. 14 mq 2.510
- per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Fg. 10 Mapp. 21 mq 16.970
- per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Fg. 10 Mapp. 17/a mq 8.000
- per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Fg. 10 Mapp. 17/b mq 7.550
- per 1/5 Terreno in Comune di Siliqua Fg. 10 Mapp. 18/a mq 21.340

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [redacted] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;
- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- **Atto di divisione** a rogito Dott. [redacted], notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g)

a favore:

- [redacted] Domusnovas il 23/02/1934;

contro:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923;
- [redacted] a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957;
- [redacted] a Domusnovas il 26/11/1928;

Immobili in Comune di Siliqua, terreni seminativi:

- in Località "Sebatzu" denominato "Su Cungiau de is Piras" "Su furiadroschiu" "Sa Costa de s'Oriedda" distinti in catasto alla Sez. A Fg. 10:
 - ✓ Mapp. 14 di ha 0.25.10
 - ✓ Mapp. 63 ex 17 sub. a di ha 0.80.00
 - ✓ Mapp. 64 ex 17 sub. b di ha 0.75.50
 - ✓ Mapp. 65 ex 18 sub. a di ha 2.13.40
- in Località "Sebatzu" denominato "S'Arrogu Mannu" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 10:
 - ✓ Mapp. 21 sub. a, proveniente dal 21, di ha 1.62.00

N.B. incongruenze riscontrate

Nella Denuncia di successione testamentaria per causa di morte di [redacted] del 16/12/1957 non è stato inserito il Mapp. 18/a.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente gli immobili pignorati risultano censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Siliqua al:
 - **Fg. 110 Mapp. 14** (Vd. Allegato 3.a.19) che risulta suddiviso, in seguito a Tabella di variazione del 22/12/2009 protocollo n. CA0578402 in atti dal 22/12/2009 (trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 n.262), in due tipi di colture e precisamente:

- ✓ AA seminativo, cl. 3, superficie mq 910, reddito dominicale € 1.17, reddito agrario € 0.94
- ✓ AB Uliveto, cl. U, superficie mq 1.600, reddito dominicale € 4.96, reddito agrario € 7.02

N.B.: Prima della suddivisione in due colture, e precisamente prima del 07/12/2012, il suddetto mappale era classificato come seminativo di classe 4 con estensione totale pari a mq 21.340;

- **Fg. 110 Mapp. 21** (Vd. Allegato 3.a.20), seminativo, cl. 4, superficie mq 16.165, reddito dominicale € 10.85, reddito agrario € 6.68;
- **Fg. 110 Mapp. 63 (ex 17/a)** (Vd. Allegato 3.a.21) che risulta suddiviso, in seguito a Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. CA0402843 in atti dal 07/12/2012, in due tipi di colture e precisamente:
 - ✓ AA seminativo, cl. 4, superficie mq 7.681, reddito dominicale € 5.16, reddito agrario € 3.17
 - ✓ AB Uliveto, cl. U, superficie mq 319, reddito dominicale € 0.99, reddito agrario € 1.40

N.B.: Prima della suddivisione in due colture, e precisamente prima del 07/12/2012, il suddetto mappale era classificato come seminativo di classe 4 con estensione totale pari a mq 8.000;

- **Fg. 110 Mapp. 64 ex 17/b** (Vd. Allegato 3.a.22) che risulta suddiviso, in seguito a Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. CA0402844 in atti dal 07/12/2012, in due tipi di colture e precisamente:
 - ✓ AA seminativo, cl. 4, superficie mq 7.535, reddito dominicale € 5.06, reddito agrario € 3.11
 - ✓ AB Uliveto, cl. U, superficie mq 15, reddito dominicale € 0.05, reddito agrario € 0.07

N.B.: Prima della suddivisione in due colture, e precisamente prima del 07/12/2012, il suddetto mappale era classificato come seminativo di classe 4 con estensione totale pari a mq 7.550;

- **Fg. 110 Mapp. 65 ex 18/a** (Vd. Allegato 3.a.23) che risulta suddiviso, in seguito a Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. CA0402845 in atti dal 07/12/2012, in due tipi di colture e precisamente:
 - ✓ AA seminativo, cl. 4, superficie mq 20.607, reddito dominicale € 13.84, reddito agrario € 8.51
 - ✓ AB Uliveto, cl. U, superficie mq 662, reddito dominicale € 2.05, reddito agrario € 2.91
 - ✓ AC Pascolo, cl. U, superficie mq 71, reddito dominicale € 0.11, reddito agrario € 0.07

N.B.: Prima della suddivisione in due colture, e precisamente prima del 07/12/2012, il suddetto mappale era classificato come seminativo di classe 4 con estensione totale pari a mq 21.340;

e risultano di proprietà per intero, in seguito ad Atto di Divisione del 01/10/1987 protocollo n. CA0112444 Voltura in atti dal 03/05/2016 Repertorio n.: 11166 Rogante: [REDACTED] notaio in Cagliari, registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637, di:

7. Terreni in Siliqua, Località Sebatzu, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al Fg. 115, mapp. 93, cat. T.

Siliqua C.T. Fg. 115 Mapp. 93

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274b attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente al Ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] vedova [REDACTED] è stata riportata quale data di nascita di [REDACTED] il 28/01/1893 in luogo del 27/03/1893;
- relativamente all'Accettazione di eredità con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, è stata riportata quale data di nascita di [REDACTED] il 26/11/1926 in luogo del 26/11/1928;
- relativamente alla Denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] è stata riportata quale data di registrazione il 27/05/1985 in luogo del 10/04/1985 e quale data di nascita di [REDACTED] il 26/11/1926 in luogo del 26/11/1928;

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n. 750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegati 1.a.26 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Siliqua censito al N.C.T al Fg. 115 Mapp. 93

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.26 - 1.b.1 - 1.c.5)

*a favore:**contro:**Immobile:*

Terreno in comune di Siliqua, Località Sebatzu, censito al N.C.T al Fg. 115 Mapp. 93, di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1.

N.B. incongruenze riscontrate

Nell'ipoteca giudiziale del Tribunale di Parma e nel Verbale di pignoramento immobiliare il bene è stato erroneamente assegnato a [REDACTED] per la quota di 1/1 anziché per la quota di 1/4.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALI**

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] fu [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED] in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED] registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

*contro:**a favore:*

[REDACTED] usnovas il 07/01/1891

[REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 (coniuge) - usufrutto

[REDACTED] usnovas il 23/01/1921 (figlio) – nuda proprietà

[REDACTED] Domusnovas il 25/01/1923 (figlia) – nuda proprietà

[REDACTED] Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) – nuda proprietà

[REDACTED] usnovas il 28/01/1927 (figlia) – nuda proprietà

[REDACTED] usnovas il 23/02/1934 (figlia) – nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Siliqua terreno seminativo Sez. A Fg. 15 Mapp. 93

- **Ricongiungimento di usufrutto in morte di** [REDACTED] nata a Domusnovas il 27/03/1893 e deceduta il 20/05/1975
- **Accettazione di eredità con beneficio di inventario**, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

*contro:**a favore:*

[REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925;

[REDACTED] a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);

[REDACTED] a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);

- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

per 1/5 in Comune di Siliqua – partita 2910 - Sez. A Fg. 15 Mapp. 93 Ha 1.47.80

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
- [redacted] nata a Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
- [redacted] nata a Domusnovas il 23/02/1934 (sorella);
- [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (nipote);
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

non è citato l'immobile in oggetto

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [redacted] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [redacted] nato a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [redacted], nata a Domusnovas il 25/01/1923;
- [redacted] nata a Domusnovas il 28/11/1927;
- [redacted] nata a Domusnovas il 23/02/1934;
- [redacted] nato a Domusnovas il 13/09/1951;
- [redacted] nata a Domusnovas il 24/03/1955;
- [redacted] nata a Domusnovas il 16/06/1957

N.B. incongruenze riscontrate

Il bene non è stato menzionato né nella dichiarazione di successione di [redacted] né nell'accettazione di eredità ad esso relativa.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente il bene pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.24) al **Catasto Terreni** del Comune di Siliqua al **Fg. 115 Mapp. 93**, seminativo, cl. 4, superficie mq 14.780, reddito dominicale € 9.92, reddito agrario € 6.11, di proprietà, antecedentemente alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente a partire dal 20/05/1975 in seguito a ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] come da denuncia n. 25 Vol. 478 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), delle seguenti ditte, ciascuna proprietaria per la quota pari a 1/5:

[REDACTED]

- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 16/12/1957, in seguito a Successione per testamento pubblico del 07/12/1957, registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 (Vd. Allegato 3.d.4 - Partita 2910), il suddetto mappale era censito alla Sez. A Fg. 15 Mapp. 93 e risulta intestato alle seguenti ditte:

[REDACTED]
 [REDACTED] a Domusnovas il 23/01/1921
 [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923
 [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925
 [REDACTED] a Domusnovas il 28/11/1927
 [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934

N.B. incongruenze riscontrate

Il bene non è intestato correttamente in catasto, in quanto non è stata volturata la successione di Girau Giovanni e nella dichiarazione di successione di [REDACTED] il bene non è citato.

In relazione a quanto sopra esposto, la corretta intestazione del bene è la seguente:

[REDACTED]
 proprietà per 45/180
 [REDACTED] - proprietà
 per 45/180
 [REDACTED]
 proprietà per 45/180
 [REDACTED] - per
 12/180
 [REDACTED] per
 11/180
 [REDACTED] per
 11/180
 [REDACTED] per
 11/180

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Siliqua, in cui è ubicato l'immobile in oggetto, sorge a circa 42 km da Cagliari, nella Provincia del Sud Sardegna, ed è situato nella zona sud-occidentale della Sardegna all'interno della valle del rio Cixerri.

Il terreno di cui trattasi (Vd. Allegato 3.f.3 – Estratto di mappa) dista circa 9,800 Km dal centro del paese ed è ubicato in posizione normale rispetto a quest'ultimo. Dal centro abitato, si percorrono circa 2,200 km per immettersi nella S.P.130. Proseguendo per 5,400 Km, in direzione Iglesias, si giunge all'uscita per Vallermosa-Villamassargia. Una volta immessi sulla S.P. 88 e percorsi altri 1,500 Km, sulla destra, si snoda una strada bianca di penetrazione agraria. Percorsi circa 700 mt troviamo il lotto interessato, che viene attraversato dalla stessa strada, comune ad altri lotti di diversa proprietà.

L'accesso al fondo, garantito direttamente dalla Strada Provinciale, è assicurato dalla strada bianca interpodere che permette un accesso di tipo sufficiente. Il lotto nella sua interezza ha forma regolare rettangolare allungata, caratterizzata per una parte da giacitura di tipo pianeggiante e per la restante parte da giacitura acclive. Il versante principale, orientato a Ovest, è contraddistinto da una esposizione di tipo normale. I confini del lotto non sono materializzati da recinzione (Vd. Appendice D6 – Documentazione fotografica).

In considerazione della natura del suolo, della sua esposizione e giacitura il terreno presenta una fertilità di tipo discreto.

Nel fondo non sono state rilevate costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa di tipo abitativo o non abitativo.

Negli anni 2005 e 2017 parte del fondo è stato percorso da incendio, così come riscontrabile dal C.D.U. (Vd. Allegato 5.b) e dalla documentazione digitale consultabile nel portale della Regione Autonoma della Sardegna, su cui sono stati riportati i rilievi effettuati dal Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, concernenti le aree interessate dal fuoco.

La Legge 21/11/2000 n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", che contiene divieti e prescrizioni derivanti dal verificarsi di tali eventi, prevede una serie di vincoli che limitano l'uso del suolo per quelle aree che sono individuate come boscate o destinate a pascolo.

In Sardegna anche la macchia mediterranea e le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva sono equiparate alle zone boscate.

Si riporta, di seguito, stralcio del suddetto disposto legislativo:

Art.10 comma 1:

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi, dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.

E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.

E' inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione.

Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri

*casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici.
Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.*

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come:

- terreno in Siliqua, Località Sebatzu, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Siliqua al fg. 115, Mapp. 93, cat. T, di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED]

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale descrizione del bene, ad eccezione della proprietà, come meglio descritto nel paragrafo "Documentazione catastale" in risposta al Quesito n. 1.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

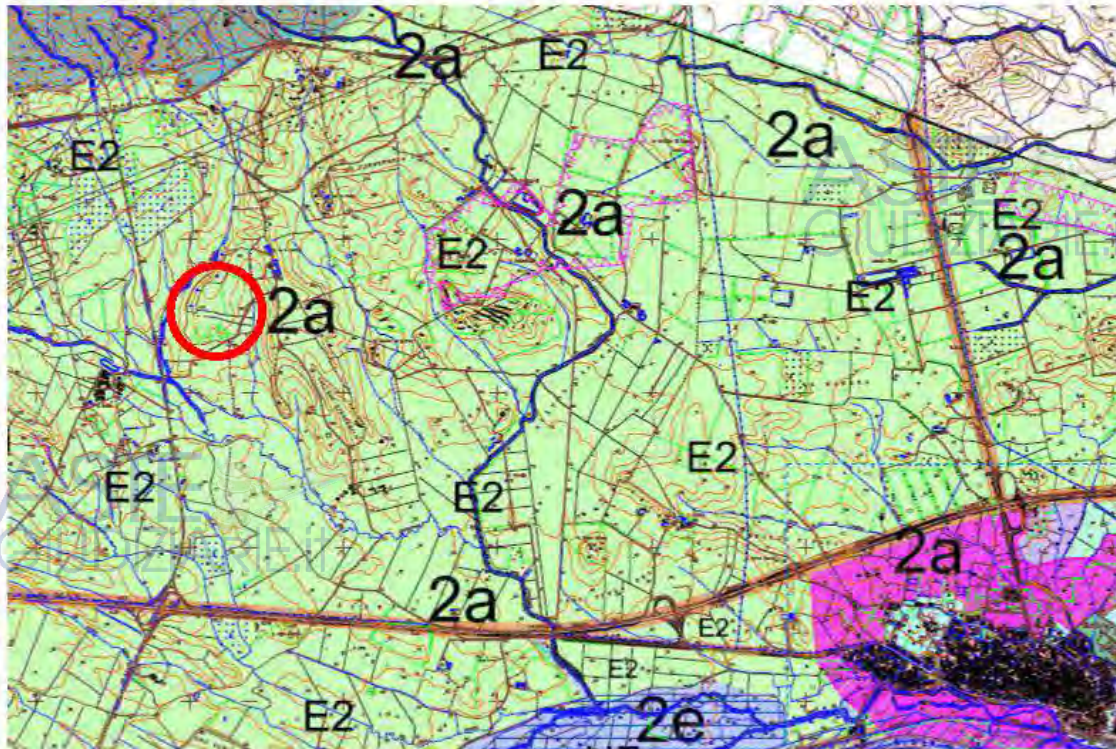
Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.

Destinazione del P.U.C.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.b) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Siliqua, la particella catastale ricade:

- in zona "E-AGRICOLA" (Sottozona E2), per la quale è prevista la normativa urbanistica di edificazione di cui agli art. 22-23-24-25-26-27-28-29-31-32 delle Norme di Attuazione del Comune di Siliqua. Per gli articoli di cui sopra si rimanda alle pagg. dalla 1 alla 6 del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
- all'interno di aree vincolate, tra le quali "aree percorse da incendi", come meglio specificato alla pag. 8 del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
- all'interno degli atti di pianificazione comunale e sovracomunale, come meglio specificato alle pagg. 11 e 12 del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.



Stralcio della tavola di Pianificazione Urbana del P.U.C. - Comune di Siliqua

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

Considerata l'estensione superficiale del terreno, il frazionamento, per la formazione di più lotti, ostacolerebbe un'ottimale conduzione del fondo e non permetterebbe il livello minimo di redditività richiesto.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

L'immobile in oggetto è pignorato per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED], nata a Domusnovas il 25/01/1923 [REDACTED].

In realtà, come meglio descritto nel paragrafo "Documentazione catastale" in risposta al Quesito n. 1, il bene dovrebbe essere intestato a Girau Ermelinda per la quota di 45/180 (pari a 1/4).

I nominativi dei restanti comproprietari e la misura delle quote, ai medesimi spettanti, è la seguente:

- [REDACTED] proprietà per 45/180
- [REDACTED] proprietà per 45/180
- [REDACTED] per 12/180
- [REDACTED] per 11/180
- [REDACTED] per 11/180
- [REDACTED] A) per 11/180

Come già asserito in risposta al Quesito n. 6, considerata l'estensione superficiale del terreno il frazionamento, per la formazione di più lotti, ostacolerebbe un'ottimale conduzione del fondo e non permetterebbe il livello minimo di redditività richiesto.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Il bene, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/03/2020, risulta essere libero.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

La Sig.ra [REDACTED] è proprietaria del bene pignorato per la quota di 1/4 in forza delle seguenti denunce di successione:

- Denuncia di successione testamentaria per causa di morte di [REDACTED] fu [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520 (Vd. Allegato 2a);
- Denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)
- Nella Denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f), il bene non è stato menzionato.

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per terreno agricolo s'intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La sottoscritta, a supporto della determinazione del più probabile valore di mercato, ha provveduto all'analisi dei dati compositi derivanti da ricerche dirette e indirette, così come delineate per i fabbricati e le aree fabbricabili.

Nello specifico, attraverso un servizio di ispezione dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, denominato [REDACTED], e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a eseguire una ricerca di atti di compravendita immobiliare, riferiti a beni simili avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi, in agro del comune di Siliqua, Domusnovas e Musei.

In considerazione dell'impossibilità di reperire un numero significativo di *Atti di Compravendita*, per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto, è stato applicato un criterio sintetico-comparativo avvalendosi dei valori espressi dal *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Cagliari – Carbonia/Iglesias – Medio Campidano*, edito da [REDACTED].

I valori dell'O.V.A., di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli addetti ai lavori, di uso comune in ambiti professionali e istituzionali, accreditati in sede giudicante, come da alcune massime che citano espressamente i suddetti listini come fonte attendibile di valori. (*Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014; Tribunale Regionale Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014*).

I valori riportati nell'osservatorio prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo e

considerano il mero valore del terreno e delle relative opere di sistemazione, escludendo l'incidenza di eventuali costruzioni. Sono pertanto riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nell'ambito territoriale comunale e rappresentano quindi importi minimi e massimi.

I valori delle qualità colturali, laddove non individuati nelle tabelle, sono stati ricondotti alle più vicine e attuali realtà agricole partendo da quello della coltura principale e apportando i necessari correttivi.

Comune di SILIQUA		
Qualità di coltura	Min. €/ha	Max. €/ha
Seminativo	11.000,00	19.000,00

A seguito di accurata ispezione di ciascun fondo e alla rilevazione delle caratteristiche degli stessi, con l'ausilio di opportune tabelle parametriche, concernenti le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreno, è stato possibile modulare il valore massimo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Preliminarmente, per una corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare, in maniera univoca e oggettiva, la natura dei vari parametri di stima e dei criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Si riporta, di seguito, la scala di variabilità dei suddetti parametri:

Ubicazione

E' un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta di prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie prodotte da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dei suddetti centri incide sui costi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e il loro valore. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona: quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dai suddetti centri;

normale: quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 km a 15 km da suddetti centri;

carente: quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 km dai suddetti centri.

Accesso

E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità d'accesso al fondo.

buono: quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

sufficiente: quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

insufficiente: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica e al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

Forma

È un fattore che deve valutare la presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

regolare: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in figure di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare);

normale: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma sia comunque regolare;

penalizzante: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma sia irregolare con pregiudizio per la coltivazione.

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività e i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

pianeggiante: sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;

acclive: sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% e il 20%, ovvero con pendenze inferiori ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche;

mediocre: livello qualitativo inferiore connessa a presenza di pendenze superiori al 20% o anche pendenza inferiore ma con forti problemi di deflusso delle acque.

Fertilità

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli governati da vari fattori:

ottima: se il lotto di terreno è umifero, ovvero strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

buona: nel caso che le suddette condizioni assicurano produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime zona;

discreta: nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense nell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime zona;

mediocre: quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua).

La scala di variabilità dei parametri di stima in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, ricorrenti in tutti i Comuni della Provincia, ma distinti per qualità di coltura, sono riportate nelle tabelle che seguono:

SEMINATIVO					
Ubicazione		Accesso		Forma	
Buona	1,00	Buono	1,00	Regolare	1,00
Normale	0,95	Sufficiente	0,95	Normale	0,95
Carente	0,90	Insufficiente	0,90	Penalizzante	0,90
Giacitura		Fertilità			
Pianeggiante	1,00	Ottima	1,00		
Acclive	0,95	Buona	0,95		
Mediocre	0,90	Discreta	0,90		
		Mediocre	0,80		

La sottoscritta ha assunto, ai fini della valutazione immobiliare richiesta, la superficie catastale così come riscontrabile agli atti informatizzati del Catasto Terreni dalla Visura storica per immobile (Vd. Allegato 3.a.24).

n.	Foglio	Particella	Qualità Catastale	Superficie (S) mq	Qualità di coltura	Valore Min €/ha	Valore Max €/ha
12	115	93	Seminativo	14.780	Seminativo	€ 11.000,00	€ 19.000,00

LIVELLI DI QUALITA'						VALORE	VALORE DEL FONDO
n.	Ubicazione K1	Accesso K2	Forma K3	Giacitura K4	Fertilità K5	VMax €/mq	Vf= (Vmax * K1*K2*K3*K4*K5)*S
12	0,95	0,95	1,00	0,975	0,90	€ 1,90	€ 22.239,36

Il valore di mercato del terreno risulta essere pari a € 22.239,36 = € 22.240,00

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

8. Terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al fg. 208, mapp. 2347, 2973, 2974, cat. T;

La sottoscritta vista la destinazione attuale dei terreni di cui al presente punto 8, provvederà:

- al punto 8a: a trattare il Mapp. 2347;
- al punto 8b: a trattare univocamente i Mapp. 2973 e 2974.

8a Terreno in Domusnovas, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al Fg. 208, Mapp. 2347

Domusnovas C.T. Fg. 208 Mapp. 2347

N.B.

Dal momento che il mappale in oggetto, pignorato per l'intera quota a [REDACTED] è in realtà un tratto di terreno adibito a strada pubblica, come si evince dal Verbale di deposito di scrittura privata di divisione rogito [REDACTED] in data 29/09/1981 Rep. 8857 Racc. 2021, trascritto a Cagliari il 20/11/1981 casella n. 22261, art. n. 18493 (Vd. Allegato 2.c), dove l'immobile risulta identificato al Mapp. 996 sub. d di mq 51, la sottoscritta non provvederà a stimarne il suo valore di mercato.

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore la [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegati 1.a.27 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Domusnovas censito al N.C.T al Fg. 208 Mapp. 2347

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegati 1.a.27 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Domusnovas censito al N.C.T al Fg. 208 Mapp. 2347

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALI**

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] fu [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED] in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED] registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

contro:**a favore:**

[REDACTED] a Domusnovas il 07/01/1891

- [REDACTED] Cesare nata a Domusnovas il 27/03/1893 (coniuge) - usufrutto
- [REDACTED] a Domusnovas il 23/01/1921 (figlio) - nuda proprietà
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (figlia) - nuda proprietà
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) - nuda proprietà
- [REDACTED] a Domusnovas il 28/11/1927 (figlia) - nuda proprietà
- [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934 (figlia) - nuda proprietà

Immobile:in Comune di Siliqua*¹ terreno seminativo Sez. B Fg. 8 Mapp. 996

- **Atto di compravendita** del 01/10/1966 Rep. n. 9980, Rac. n. 2162, registrato ad Iglesias il

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

21/10/1966 al n. 1335 e trascritto a Cagliari il 28/10/1966, casella n. 16914, articolo n.14352 (Vd. Allegato 2.b)

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 28/01/1893 - usufrutto
- [redacted] a Domusnovas il 22/01/1921 - proprietà per 1/5
- [redacted] a Domusnovas il 18/03/1925 - proprietà per 1/5
- [redacted] a Domusnovas il 23/02/1934 - proprietà per 1/5

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923
- [redacted] a Domusnovas il 27/11/1927

Immobile:

Per 3/5 terreno seminativo in comune di Domusnovas Sez. B Fg. 8 Mapp. 996 are 14.15

- **Verbale di deposito di scrittura privata di divisione** rogito [redacted] in data 29/09/1981 Rep. 8857 Racc. 2021, trascritto a Cagliari il 20/11/1981 casella n. 22261, art. n. 18493 (Vd. Allegato 2.c)

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 27/11/1927

a favore:

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923

Immobile:

Terreno sito in Domusnovas N.C.T. Sez. B Fg. 8 Mapp. 996/b Mq.700

Le parti danno atto che il tratto di terreno distinto alla Sez. B Fg. 8 Mapp. 996/d è attualmente occupato dalla strada pubblica.

N.B. incongruenze riscontrate

*¹ Nella Denuncia di successione testamentaria per causa di morte di [redacted] del 16/12/1957 è stato riportato erroneamente il terreno ricadente in Comune di Siliqua in luogo del Comune di Domusnovas.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente ed a partire dal 20/05/1981, in seguito a Frazionamento in atti dal 23/09/1994 (n. 260.F01/1982) *¹, il bene risulta censito (Vd. Allegato 3.a.25 - Visura storica e Allegato 3.c.1 - Frazionamento) al Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al **Fg. 208 Mapp. 2347 ex 996/d**, seminativo, cl. 1, superficie mq 51, reddito dominicale € 0.14, reddito agrario € 0.05, e risulta in comproprietà delle seguenti ditte:

[redacted]

- Antecedentemente alla data di cui sopra ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985 il suddetto mappale risultava censito al Fg. 208 Mapp. 996 seminativo di mq 1415 e di proprietà, in seguito a Voltura d'ufficio del 29/09/1981 in atti dal 18/03/1997 Repertorio n.: 8857 Rogante: [redacted] Sede: CARBONIA Registrazione: Sede: IGLESIAS n: 3337 del 15/10/1981 (n. 260.1/1982), di *³

- Antecedentemente alla data di cui sopra e precisamente a partire dal 01/10/1966 il suddetto mappale era di proprietà, in seguito ad Atto di Compravendita n. 9980 rogito notaio [REDACTED] registrato ad Iglesias il 21/10/1966 al n. 1335, di:
 - [REDACTED], nata a Domusnovas il 25/01/1923
 - [REDACTED] a Domusnovas il 27/11/1927

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.B. incongruenze riscontrate

- *₁ Si evidenzia una incongruenza tra i dati di approvazione contenuti nella visura rispetto a quelli indicati nel Tipo di Frazionamento.
- *₂ E' stata riportata come data di nascita di [REDACTED] il 27/11/1927 in luogo del 28/11/1927
- *₃ Il verbale di deposito di scrittura privata di divisione, rogito [REDACTED], del 29/09/1981 Rep. 8857 Racc. 2021, trascritto a Cagliari il 20/11/1981 casella n. 22261, art. n. 18493, è stato redatto successivamente al frazionamento del Mapp. 996, che, nonostante sia stato approvato il 20/05/1981 con prot. 1255, risulta agli atti dal 23/09/1994. Nel verbale di cui sopra, le parti danno atto che il mappale 996 sub. d (ora mapp. 2347) di mq 51 risultava già occupato dalla strada pubblica.

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Domusnovas sorge a circa 52 km da Cagliari, situato nella zona sud-occidentale della Sardegna, al centro della valle del rio Cixerri.

Il terreno di cui trattasi (Vd. Allegato 3.f.1 – Estratto di mappa), prospiciente al fabbricato in corso di costruzione sito nella via Galilei, di proprietà dell'esecutata e di cui alla specifica trattazione, risulta essere utilizzato ad uso pubblico quale sede stradale comunale (Vd. Appendice D7 – Documentazione fotografica – foto n. 1).

La particella di terreno interessata, individuata al Catasto Terreni con autonomo identificativo, non risulta accorpata al Demanio stradale comunale.

Si evidenzia che in sede di revisione catastale, in virtù delle disposizioni normative contenute nella L. 448/98, art. 31, commi 21 e 22, le porzioni di sedime stradale utilizzate ad uso pubblico, per oltre venti anni, possono essere cedute gratuitamente al Comune, previa attivazione del procedimento di accorpamento al demanio stradale comunale. Al termine della procedura l'Ente comunicherà l'avvenuto trasferimento in proprietà del terreno ad uso pubblico, in capo al Comune di Domusnovas, mediante l'indicazione degli estremi di trascrizione del provvedimento amministrativo presso il reparto di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come:

- terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al fg. 208, mapp. 2347, cat. T, di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED]

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale descrizione del bene, ad eccezione della proprietà. Infatti, il bene risulta intestato anche a [REDACTED] e risulta adibito a strada pubblica.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

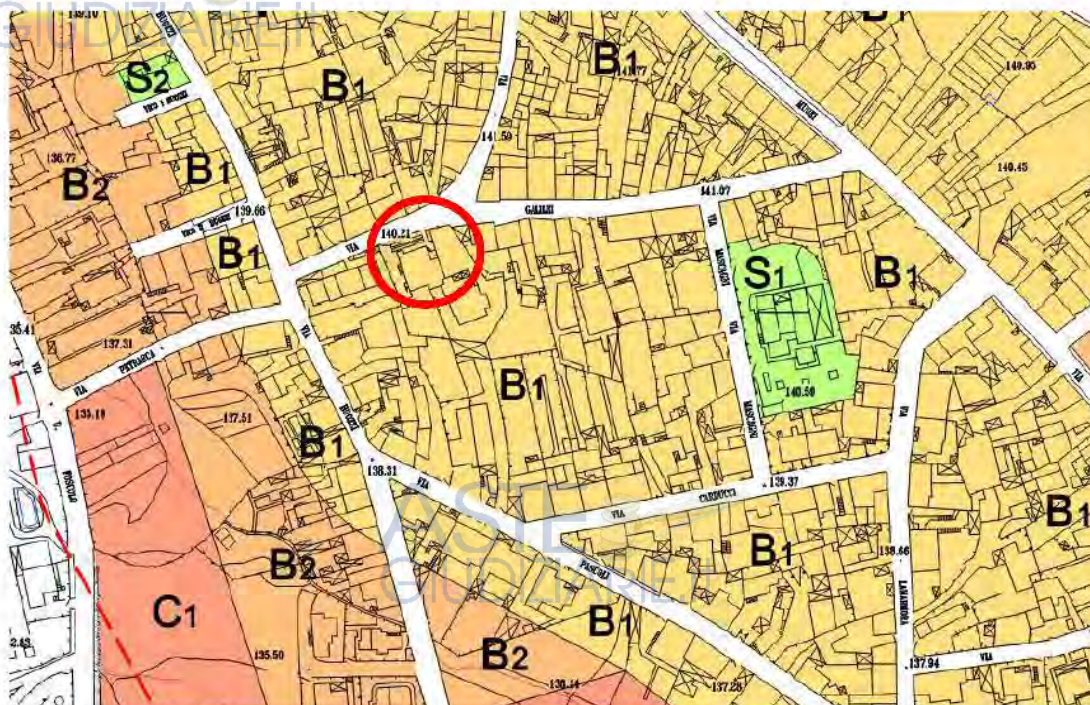
Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.

Destinazione del P.U.C.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.a) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Siliqua, la particella catastale ricade:

- completamente in zona ambito 2a: area soggetta a tutela di grado 2° all'interno dell'ambito territoriale "Marganai" del P.T.P. disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A. del P.U.C.
- parzialmente in zona B1: sottozona di completamento residenziale, disciplinata dagli artt. 15 e 16 delle N.T.A. del P.U.C.
- parzialmente in zona Viabilità: area individuata dal P.U.C.

Per gli articoli di cui sopra si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.



Stralcio della tavola di Pianificazione Urbana del P.U.C. - Comune di Domusnovas

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

Per quanto accertato, non ricorre il caso dal momento che il terreno è adibito a strada pubblica.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

Per quanto accertato, non ricorre il caso dal momento che il terreno è adibito a strada pubblica.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Il bene, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/03/2020, risulta essere occupato dalla strada pubblica.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

Il bene in oggetto, pignorato per l'intera quota a [REDACTED] è in realtà un tratto di terreno adibito a strada pubblica, come si evince dal Verbale di deposito di scrittura privata di divisione rogito [REDACTED] in data 29/09/1981 Rep. 8857 Racc. 2021, trascritto a Cagliari il 20/11/1981 casella n. 22261, art. n. 18493, dove l'immobile risulta identificato al Mapp. 996 sub. d di mq 51 (Vd. Allegato 2.c).

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per le ragioni di cui al Quesito n. 2, il bene in oggetto non può esprimere un valore economico.

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

8b Terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al Fg. 208, mapp. 2973 e 2974

Fg. 208 C.T. Mapp. 2973 e 2974**N.B.**

Dal momento che, già dal 26/11/2012, i mappali in oggetto risultano entrambi soppressi ed annessi all'area di sedime di un mappale intestato ad altra ditta, come meglio descritto al paragrafo "Documentazione catastale", la sottoscritta provvederà ad analizzarli insieme, limitandosi a rispondere esclusivamente al quesito n. 1, al fine di ricostruirne la storia ventennale.

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente all'Ipoteca volontaria del 22/09/2004 è stato riportato quale soggetto a favore [REDACTED] in luogo della [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegati 1.a.28 - 1.a.29 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreni in comune di Domusnovas censito al N.C.T al Fg. 208 Mapp. 2973 e 2974

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegati 1.a.28 - 1.a.29 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreni in comune di Domusnovas censiti al N.C.T al Fg. 208 Mapp. 2973 di mq 8 e Mapp. 2974 di mq 5

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegati 1.a.28 - 1.a.29 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreni in comune di Domusnovas censito al N.C.T al Fg. 208 Mapp. 2973 e 2974

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI - ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Denuncia di successione testamentaria** per causa di morte di [REDACTED] fu [REDACTED] del 16/12/1957 registrata ad Iglesias il 15/04/1958 al Vol. 392 n. 88 e trascritta a

Cagliari il 11/10/1958 Casella 11786, articolo 10520, in seguito a Verbale di pubblicazione del Testamento Pubblico, rogito Dott. [REDACTED] in data 11/04/1958 Rep. 40.658 Racc. 4.674 - Testamento pubblico del 07/12/1957 Rep. 220, rogito Dott. [REDACTED] registrato ad Iglesias il 19/04/1958 al n. 1396 Vol. 224 (Vd. Allegato 2.a)

contro:

- [REDACTED] o a Domusnovas il 07/01/1891

a favore:

- [REDACTED] a Cesare nata a Domusnovas il 27/03/1893 (coniuge) - usufrutto
 - [REDACTED] a Domusnovas il 23/01/1921 (figlio) - nuda proprietà
 - [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (figlia) - nuda proprietà
 - [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925 (figlio) - nuda proprietà
 - [REDACTED] a Domusnovas il 28/01/1927 (figlia) - nuda proprietà
 - [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934 (figlia) - nuda proprietà

Immobile:

in Comune di Domusnovas terreno seminativo Sez. B Fg. 8 Mapp. 996

- **Atto di compravendita** del 01/10/1966 Rep. n. 9980, Rac. n. 2162, registrato ad Iglesias il 21/10/1966 al n. 1335 e trascritto a Cagliari il 28/10/1966, casella n. 16914, articolo n.14352 (Vd. Allegato 2.b)

contro:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 28/01/1893 - usufrutto
 - [REDACTED] o a Domusnovas il 22/01/1921 - proprietà per 1/5
 - [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925 - proprietà per 1/5
 - [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934 - proprietà per 1/5

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923
 - [REDACTED] a Domusnovas il 27/01/1927

Immobile:

Per 3/5 terreno seminativo in comune di Domusnovas Sez. B Fg. 8 Mapp. 996 are 14.15

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente gli immobili pignorati, censiti al C.T. alla Sez. B Fg. 8 Mapp. 2973 e 2974, rispettivamente di 8 mq e 5 mq, risultano soppressi (Vd. Allegati 3.a.26 e 3.a.27 - Visure storiche) in seguito al tipo mappale del 26/11/2012 protocollo n. CA0384648 (Vd. Allegato 3.b.2 - Tipo Mappale) in atti dal 26/11/2012, con il quale sono stati annessi ai mapp. 999 di mq 45 e 1000 di mq 185, originando l'ente urbano censito al C.T. alla Sez. B Fg. 8 Mapp. 2974 di mq 243, sul quale insiste un'abitazione sita in via Galileo Galilei n. 41 e censita nel Catasto Fabbricati alla Sez. B Fg. 8 Mapp. 2974 di vani 6, intestata a [REDACTED] nata a Domusnovas il 28/07/1948 [REDACTED]

9. Terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al fg. 204, mapp. 180, 261 e 262, cat. T;

La sottoscritta, dal momento che 2 dei 3 mappali, di cui al presente punto, risultano occupati dal sedime stradale della S.S. 130, provvederà:

- al punto 9a: a trattare il Mapp. 180;
- al punto 9b: a trattare insieme i Mapp. 260 e 261.

9a Terreno in Musei, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 204, Mapp. 180, cat. T;

N.B.

Nel verbale di pignoramento il bene in oggetto è stato erroneamente indicato nel Comune di Musei anziché in quello di Domusnovas.

Domusnovas C.T. Fg. 204 Mapp. 180

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274c attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla trascrizione dell'Atto di compravendita del 09/09/1953 è stata riportata la casella 6937 in luogo della 854, il volume 2807/37 in luogo del 1144;
- relativamente alla successione di [REDACTED] è stata riportata quale data di decesso il 20/05/1957 in luogo del 20/05/1975; inoltre, sono state riportate delle date di nascita errate, sia del soggetto contro che di alcuni soggetti a favore;
- relativamente all'Accettazione di eredità con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, è stata riportata quale data di nascita di [REDACTED] il 26/11/1926 in luogo del 26/11/1928;
- relativamente alla Denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] è stata riportata quale data di registrazione il 27/05/1985 in luogo del 10/04/1985 e quale data di nascita di [REDACTED] il 26/11/1926 in luogo del 26/11/1928;
- relativamente all'Atto di divisione del 01/10/1987 è stata riportata è stata riportata quale data di nascita di [REDACTED] il 26/11/1926 in luogo del 26/11/1928.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n. 750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.30 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Domusnovas censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 180

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.30 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Domusnovas, Loc. Guardia Lilliu, censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 180 1 ettari 67 are 70 centiare.

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, derivante da ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) di euro 958.617,48 e capitale di euro 479.308,74 (Vd. Allegato 1.a.30 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Domusnovas censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 180 1 ettari 67 are 70 centiare.

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.31 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:**contro:**

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 180

N.B. incongruenze riscontrate

Nel verbale di pignoramento il bene è stato erroneamente censito nel Comune di Musei, anziché in quello di Domusnovas.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALI**

- **Atto di compravendita** a rogito Avv. [REDACTED], notaio in Iglesias, in data 09/09/1953 Rep. 8835 Racc. 1326, trascritto a Cagliari il 30/09/1953, casella n. 854, art. 6837, volume n. 1144 (Vd. Allegato 2.i)

a favore:

[REDACTED] e, fu Giovanni (usufrutto);
[REDACTED] (nuda proprietà);

contro:

[REDACTED] azio;

Immobile:

Terreno in Comune di Domusnovas Sez. B Fg. 4 Mapp. 180, Località Su Pranu, seminativo di ha 1.67.70

- **Riunione di usufrutto** in morte di [REDACTED] avvenuto il 16/12/1957.
- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 20/05/1975 registrata ad Iglesias il 18/11/1975 al Vol. 478 n. 12 e trascritta a Cagliari il 06/04/1976, cas. n. 5482, art. n. 4764 (Vd. Allegato 2.l)

a favore:

- [REDACTED] Domusnovas il 23/01/1921 per la quota di 1/5;
- [REDACTED] a Domusnovas il 25/01/1923 per la quota di 1/5;
- [REDACTED] a Domusnovas il 18/03/1925 per la quota di 1/5;
- [REDACTED] a Domusnovas il 28/11/1927 per la quota di 1/5;
- [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934 per la quota di 1/5;

Immobile:

terreno in Comune di Domusnovas Sez. B Fg. 4 Mapp. 180 ha 1.67.70

- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, presso la Pretura di Iglesias in data 09/03/1985, trascritta a Cagliari il 21/03/1985, Registro generale n. 5966, registro particolare n. 4435

contro:

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 18/03/1925;

a favore:

- [REDACTED] a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [REDACTED] a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [REDACTED] a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 08/04/1984 registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 (Vd. Allegato 2.e)

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 26/11/1928 (coniuge);
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (figlio);
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 24/03/1955 (figlia);
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (figlia).

Immobile:

per 1/5 Terreno in Comune di Domusnovas Sez. B Fg. 4 Mapp. 180 ha 1.67.70

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 19/09/1986 Den. n.5 Vol. 555, trascritta a Cagliari il 21/12/1988, registro generale n. 29406, registro particolare n. 20563 (Vd. Allegato 2.f)

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 (sorella);
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 28/11/1927 (sorella);
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 23/02/1934 (sorella);
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 13/09/1951 (nipote);
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 24/03/1955 (nipote);
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 16/06/1957 (nipote);

Immobile:

per 1/5 Terreno in Comune di Domusnovas Sez. B Fg. 4 Mapp. 180 ha 1.67.70

- **Accettazione tacita di eredità** rogito [REDACTED] in data 22/11/2010, rep. n. 40807, racc. n. 18366, trascritta a Cagliari il 03/12/2020, reg. gen. n. 40141, reg. par. n. 25500

contro:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 23/01/1921;

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923;
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 28/11/1927;
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 23/02/1934;
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 13/09/1951;
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 24/03/1955;
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 16/06/1957;

- **Atto di divisione** a rogito Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g)

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923;

contro:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 28/11/1927;

- [REDACTED] Domusnovas il 23/02/1934;
- [REDACTED] a Domusnovas il 13/09/1951;
- [REDACTED] a Domusnovas il 24/03/1955;
- [REDACTED] a Domusnovas il 16/06/1957;
- [REDACTED] a Domusnovas il 26/11/1928;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile:

in Comune di Domusnovas, seminativo irriguo in località "Su Pranu" denominato "Su cungiau de su Canonigu", in catasto distinto alla Sez. B Fg. 4 Mapp. 180 di ha 1.67.70

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente il bene pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.28 – Visura storica) al Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al **Fg. 204 Mapp. 180**, e risulta suddiviso, in seguito a Tabella di variazione del 14/04/2014 protocollo n. CA0243775 in atti dal 09/12/2014 (trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 n.262), in due tipi di colture e precisamente:
 - AA seminativo irriguo, cl. 2, superficie mq 16.738, reddito dominicale € 64.83, reddito agrario € 30.26
 - AB pascolo Arb., cl. U, superficie mq 32, reddito dominicale € 0.08, reddito agrario € 0.03

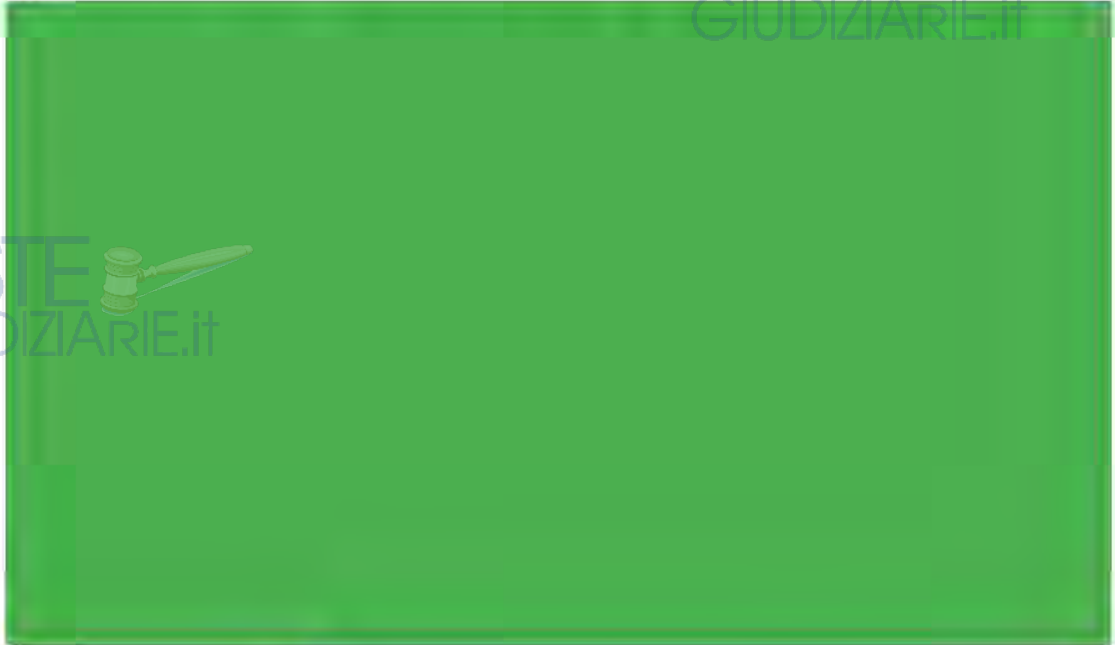
di proprietà per intero, in seguito ad Atto Pubblico del 01/10/1987 Voltura in atti dal 23/09/1994 Repertorio n.: 11166 Rogante: [REDACTED] notaio in Cagliari, registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 di:

N.B.: Prima della suddivisione in due colture, e precisamente prima del 09/12/2014, il suddetto mappale era classificato come seminativo irriguo di classe 2 con estensione totale pari a mq 16.770;

- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 19/09/1986, il suddetto mappale era di proprietà, in seguito a denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] registrata ad Iglesias il 16/02/1987 al Vol. 555 n. 5, delle seguenti ditte:

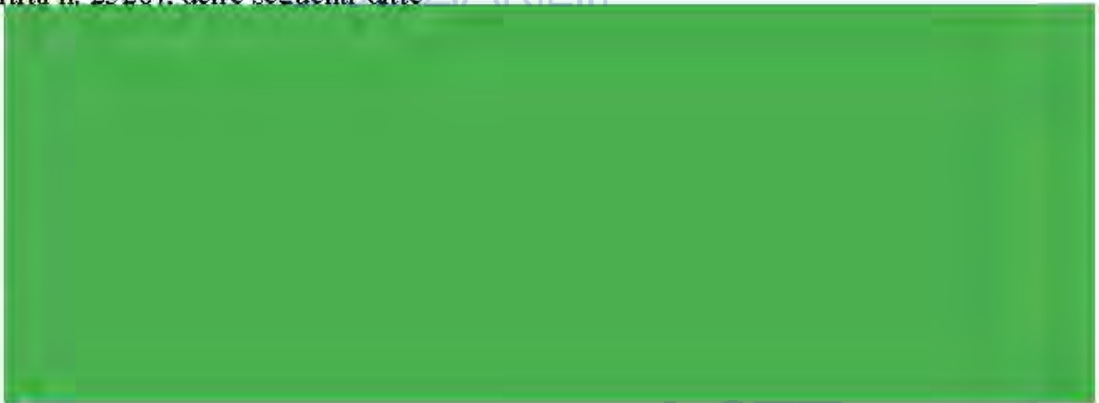


- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 08/04/1984, il suddetto mappale era di proprietà, in seguito a denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] registrata ad Iglesias il 10/04/1985 al Vol. 541 n. 31 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 e trascritta a Cagliari il 26/06/1985, reg. gen. 11885, reg. part. 8669 delle seguenti ditte:



N.B.: [REDACTED]

- Antecedentemente all'impianto meccanografico del 14/05/1985 e precisamente a partire dal 20/05/1975, il suddetto mappale era di proprietà, in seguito a denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] registrata ad Iglesias il 18/11/1975 al Vol. 478 n. 12 (Vd. Allegato 3.d.5 - Partita n. 2520), delle seguenti ditte



N.B.: [REDACTED] nato a Domusnovas il 23/01/1921 e non il 21/04/1921

- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 16/12/1957, il suddetto mappale era di proprietà, in seguito a riunione di usufrutto per causa di morte di [REDACTED] registrata ad Iglesias il 18/11/1975 al Vol. 38 n. 27 (Vd. Allegato 3.d.6 - Partita n. 1326) di [REDACTED] (proprietaria)

- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 08/11/1953, il suddetto mappale era

Esecuzione Immobiliare R.ES. 96/2016

di proprietà, in seguito ad Atto di compravendita a rogito Avv. [REDACTED], notaio in Iglesias, Rep. 8835, registrato ad Iglesias il 19/09/1953 al n. 497 (Vd. Allegato 3.d.6 - Partita n. 1326) di

- [REDACTED] (usufrutto);

N.B.:

- la data dell'atto di compravendita riportata nella partita è errata: 08/11/1953 in luogo di 09/09/1953.
- la data della registrazione dell'atto di compravendita riportata nella partita è errata: 19/09/1953 in luogo di 29/09/1953

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Domusnovas sorge a circa 52 km da Cagliari, situato nella zona sud-occidentale della Sardegna, al centro della valle del rio Cixerri.

Il terreno di cui trattasi (Vd. Allegato 3.f.4 – Estratto di mappa) dista circa 1,900 Km dal centro abitato del paese ed è ubicato in posizione buona rispetto a quest'ultimo. Dal centro del paese si procede verso S.S.130 in direzione Musei per circa 1,500 Km; attraversato il cavalcavia, sulla sinistra, si imbocca una strada bianca per 0,200 circa Km per poi svoltare sulla sinistra. Percorsi ulteriori 0,200 Km di strada bianca troviamo, sulla destra, il lotto interessato.

I confini sono materializzati da folta vegetazione spontanea perimetrale. L'accesso al fondo, garantito direttamente dalla strada bianca in ottimo stato di manutenzione tale da garantire un accesso di tipo buono, è consentito attraverso due accessi non delimitati da cancelli (Vd. Appendice D8 – Documentazione fotografica).

Il lotto, nella sua interezza, ha forma regolare trapezoidale, caratterizzato da una giacitura di tipo pianeggiante. Il versante principale, orientato a Nord-Est, è contraddistinto da una buona esposizione.

In considerazione della natura del suolo, della sua esposizione e giacitura il terreno presenta una fertilità di tipo buono.

Nel fondo non sono state rilevate costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa di tipo abitativo o non abitativo.

Alla data del sopralluogo avvenuto il 25/08/2020, il terreno risultava essere occupato, in una piccola porzione di esso, da mezzi agricoli apparentemente in disuso.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come:

- *terreno in Musei, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 204, Mapp. 180, cat. T, di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED]*

I dati indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene. Infatti, il bene è stato erroneamente indicato ricadente nel Comune di Musei anziché in quello di Domusnovas.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

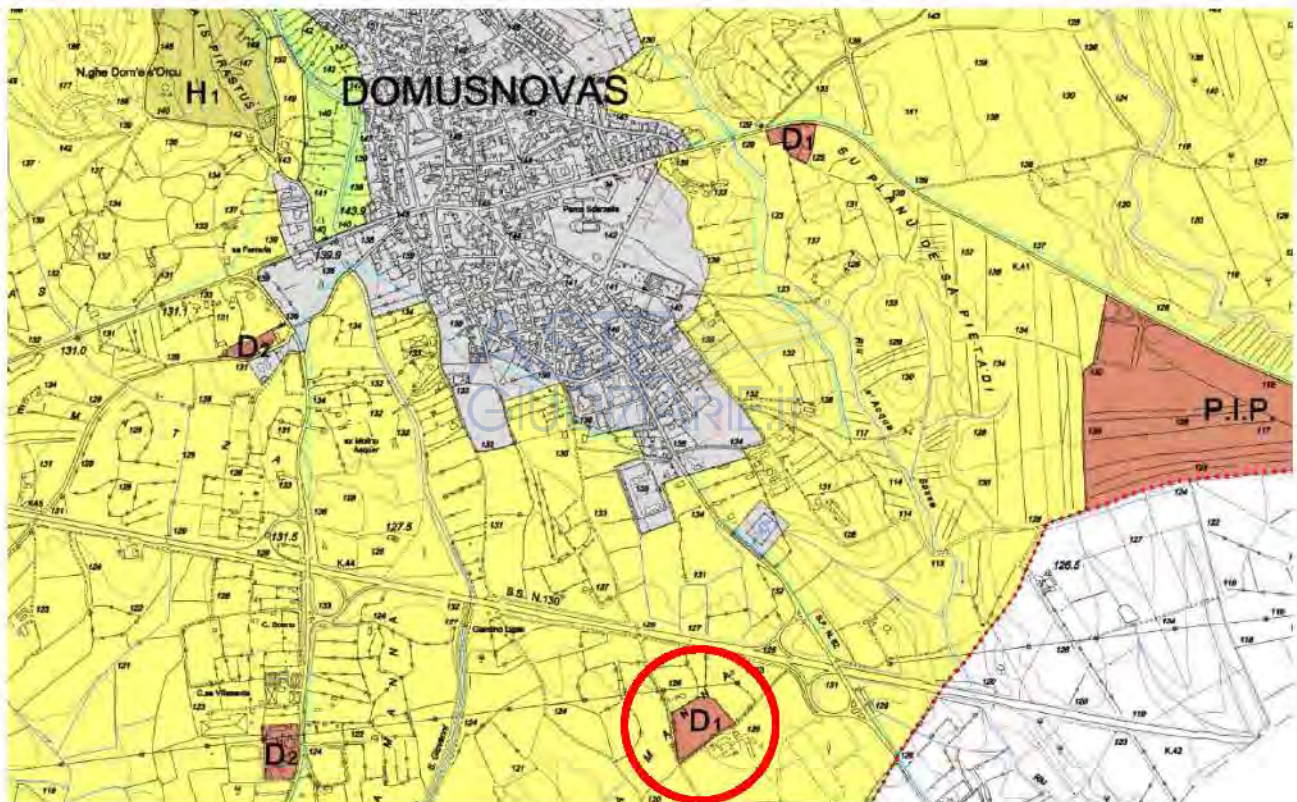
Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.**Destinazione del P.U.C.**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.a) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Siliqua, la particella catastale ricade:

- completamente in zona ambito 2a: area soggetta a tutela di grado 2° all'interno dell'ambito territoriale "Marganai" del P.T.P. disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A. del P.U.C.
- parzialmente in zona D1: sottozona industriale – commerciale, disciplinata dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C.
- parzialmente in zona E2: sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 24, 25, 26, 27 e 28 delle N.T.A. del P.U.C.
- completamente in zona Vincolo 300 m: area di rispetto di 300 metri sui laghi, invasi, stagni e lagune individuate dal P.P.R., "area tutelata per legge" disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs n. 42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni.

Per gli articoli di cui sopra si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.



Stralcio della tavola di Pianificazione Comunale del P.U.C. - Comune di Domusnovas

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

Considerata l'estensione superficiale del terreno il frazionamento, per la formazione di più lotti, ostacolerebbe un'ottimale conduzione del fondo e non permetterebbe il livello minimo di redditività richiesto.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

L'immobile in oggetto è pignorato per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 [REDACTED]. Non vi è, quindi, la necessità di una divisione pro quota.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Il bene, alla data del sopralluogo avvenuto il 25/08/2020, risulta essere occupato, in una piccola porzione di lotto, da mezzi agricoli apparentemente in disuso e di cui il Sig. [REDACTED] figlio dell'esecutata, ha dichiarato di non conoscerne la provenienza. La restante parte del lotto risulta, al contrario, essere libera.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

La Sig.ra [REDACTED] è proprietaria del bene pignorato in forza di Atto di divisione a rogito Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, in data 01/10/1987 Rep. 11166 Racc. 2946, Registrato a Cagliari il 19/10/1987 al n. 2637 e trascritto a Cagliari il 29/10/1987, casella n. 24312, art. 16657 (Vd. Allegato 2.g).

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per terreno agricolo s'intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La sottoscritta, a supporto della determinazione del più probabile valore di mercato, ha provveduto all'analisi dei dati compositi derivanti da ricerche dirette e indirette, così come delineate per i fabbricati e le aree fabbricabili.

Nello specifico, attraverso un servizio di ispezione dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, denominato [REDACTED] e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a eseguire una ricerca di atti di compravendita immobiliare, riferiti a beni simili avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi, in agro del comune di Siliqua, Domusnovas e Musei.

In considerazione dell'impossibilità di reperire un numero significativo di *Atti di Compravendita*, per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto, è stato applicato un criterio sintetico-comparativo avvalendosi dei valori espressi dal *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Cagliari – Carbonia/Iglesias – Medio Campidano*, edito da [REDACTED].

I valori dell'O.V.A., di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli addetti ai lavori, di uso comune in ambiti professionali e istituzionali, accreditati in sede giudicante, come da alcune massime che citano espressamente i suddetti listini come fonte attendibile di valori. (*Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014; Tribunale Regionale Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014*).

I valori riportati nell'osservatorio prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo e considerano il mero valore del terreno e delle relative opere di sistemazione, escludendo l'incidenza di eventuali costruzioni. Sono pertanto riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nell'ambito territoriale comunale e rappresentano quindi importi minimi e massimi.

I valori delle qualità colturali, laddove non individuati nelle tabelle, sono stati ricondotti alle più vicine e attuali realtà agricole partendo da quello della coltura principale e apportando i necessari correttivi.

Comune di DOMUSNOVAS		
Qualità di coltura	Min. €/ha	Max. €/ha
Seminativo irriguo	14.000,00	23.000,00
Pascolo	1.800,00	3.500,00

A seguito di accurata ispezione di ciascun fondo e alla rilevazione delle caratteristiche degli stessi, con l'ausilio di opportune tabelle parametriche, concernenti le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreno, è stato possibile modulare il valore massimo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Preliminarmente, per una corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare, in maniera univoca e oggettiva, la natura dei vari parametri di stima e dei criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Si riporta, di seguito, la scala di variabilità dei suddetti parametri:

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta di prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie prodotte da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dei suddetti centri incide sui costi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e il loro valore. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona: quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dai suddetti centri;

normale: quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 km a 15 km da suddetti centri;

carente: quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 km dai suddetti centri.

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità d'accesso al fondo.

buono: quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

sufficiente: quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

insufficiente: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica e al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

Forma

È un fattore che deve valutare la presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

regolare: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in figure di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare);

normale: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma sia comunque regolare;

penalizzante: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma sia irregolare con pregiudizio per la coltivazione.

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività e i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

pianeggiante: sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;

acclive: sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% e il 20%, ovvero con pendenze inferiori ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche;

mediocre: livello qualitativo inferiore connessa a presenza dipendenze superiori al 20% o anche pendenza inferiore ma con forti problemi deflusso delle acque.

Fertilità

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli governati da vari fattori:

ottima: se il lotto di terreno è unifero, ovvero strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

buona: nel caso che le suddette condizioni assicurano produzioni unitarie non inferiore all'80% di quelle massime zona;

discreta: nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense nell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime zona;

mediocre: quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua).

La scala di variabilità dei parametri di stima in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, ricorrenti in tutti i Comuni della Provincia, ma distinti per qualità di coltura, sono riportate nelle tabelle che seguono:

SEMINATIVO		
Ubicazione		Accesso
Buona	1,00	Buono 1,00
Normale	0,95	Sufficiente 0,95
Carente	0,90	Insufficiente 0,90
Giacitura		Fertilità
Pianeggiante	1,00	Ottima 1,00
Acclive	0,95	Buona 0,95
Mediocre	0,90	Discreta 0,90
		Mediocre 0,80

PASCOLO		
Fertilità		Accesso
Ottima	1,00	Buono 1,00
Normale	0,95	Sufficiente 0,90
Discreta	0,90	Insufficiente 0,80
		Giacitura
		Pianeggiante 1,00
		Acclive 0,95
		Mediocre 0,90

La sottoscritta ha assunto, ai fini della valutazione immobiliare richiesta, la superficie catastale così come riscontrabile agli atti informatizzati del Catasto Terreni dalla Visura storica per immobile (Vd. Allegato 3.a.28).

n.	Foglio	Particella	Qualità Catastale	Superficie (S) mq	Qualità di coltura	Valore Min €/ha	Valore Max €/ha
13	204	180	Seminativo Irriguo	16.738	Seminativo Irriguo	€ 14.000,00	€ 23.000,00
			Pascolo Arborato	32	Pascolo Arborato	€ 1.800,00	€ 3.500,00

LIVELLI DI QUALITA'						VALORE	VALORE DEL FONDO
n.	Ubicazione K1	Accesso K2	Forma K3	Giacitura K4	Fertilità K5	VMax €/mq	Vf= (Vmax * K1*K2*K3*K4*K5)*S
13	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	2,30	€ 36.572,53
	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,35	€ 10,64
							€ 36.853,17

Il valore di mercato del terreno risulta essere pari a € 36.853,17 = € 36.855,00

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

9b Terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 204, mapp. 261 e 262, cat. T;

Musei C.T. Fg. 204 Mapp. 261 e 262

N.B.

Dal momento che i suddetti mappali risultano entrambi occupati dal sedime stradale della S.S. 130 (Vd. Allegato 3.f.5 – Estratto di mappa e Appendice D9 – Documentazione fotografica), così come specificato anche nel Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Musei (Vd. Allegato 5.c), la sottoscritta provvederà ad analizzarli insieme, senza stimarne il loro valore di mercato.

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data

18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274d attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente all'Atto di compravendita del 15/10/1959 è stato ripotato quale comune di nascita di [REDACTED] in luogo di Musei;

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- * **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.32 - 1.a.33 - 1.b.1 - 1.c.2)
a favore:

contro:

Immobili

- Terreno [REDACTED] 2)
- Terreno [REDACTED] 3)

- * **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.32 - 1.a.33 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

- Terreno in comune di Musei, Loc. Guardia Lilliu, censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 261 13 are 30 centiare (Vd. Allegato 1.a.32)
- Terreno in comune di Musei, Loc. Guardia Lilliu, censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 262 mq 975 (Vd. Allegato 1.a.33)

- * **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.32 - 1.a.33 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

- Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 261 (Vd. Allegato 1.a.32)

- Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 262 (Vd. Allegato 1.a.33)

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED], Notaio in Iglesias in data 15/10/1959 Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 30/10/1959 casella n. 12.851 art. n. 11.610 (Vd. Allegato 2.m)

contro:

- [REDACTED] a Musei il 21/09/1923

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 - nuda proprietà
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 08/02/1919 - usufrutto

Immobile:

Terreno seminativo in agro di Musei in località Madau Is Crabas Sez. B Fg. 4 Mapp. 96 ha 2.13.25

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente gli immobili pignorati sono censiti (Vd. Allegato 3.a.29 e 3.a.30 – Visure catastali) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 204** rispettivamente al
 - **Mapp. 261**, seminativo, cl. 3, superficie mq 1.330, reddito dominicale € 1.37, reddito agrario € 0.82
 - **Mapp. 262**, seminativo, cl. 3, superficie mq 975, reddito dominicale € 1.01, reddito agrario € 0.60

entrambi in comproprietà, a partire dal 24/09/1994 in seguito a Frazionamento n. 6296.85/1982 del 30/08/82 in atti dal 24/09/1994 (Vd. Allegato 3.c.3 – Frazionamento), delle seguenti ditte:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- In realtà, antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 23/11/1993, l'immobile che all'epoca era censito al Fg. 204 Mapp. 96, seminativo, cl. 3, superficie mq 21.325, reddito dominicale L.42.650, reddito agrario L. 25.590 risultava, in seguito a ricongiungimento di usufrutto protocollo n. 21510 in atti dal 20/01/2003, di proprietà per intero di

- [REDACTED]

- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 15/10/1959, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765) era in comproprietà delle seguenti ditte:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

N.B. incongruenze riscontrate

Il bene non risulta correttamente intestato in catasto.

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Musei sorge a circa 47 km da Cagliari ed è situato nella zona sud-occidentale della Sardegna, nella regione del Sulcis-Iglesiente, nella piana del rio Cixerri.

I terreni di cui trattasi (Vd. Allegato 3.f.5 – Estratto di mappa), costituenti lotti adiacenti, distano circa 7,600 km. dal centro abitato del paese, in prossimità della stazione di servizio Q8, posta sulla S.S.130 in direzione Cagliari.

Sui lotti in oggetto insiste porzione di strada costituente percorso di immissione alla suddetta arteria stradale (Vd. Appendice D9 – Documentazione Fotografica)

Agli atti del Catasto non risulta depositata voltura dell'atto amministrativo traslativo di diritti sui beni, oggetto di esproprio totale o parziale.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al fg. 204, mapp. 261 e 262, cat. T di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED]

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale descrizione del bene, ad eccezione della proprietà. Infatti, agli atti del Catasto non risulta depositata voltura dell'atto amministrativo traslativo di diritti sui beni, oggetto di esproprio totale o parziale.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

Non ricorre il caso, trattandosi di strada pubblica.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.**Destinazione del P.U.C.**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.c) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Musei, le particelle catastali ricadono:

- insistono in Zona E "AGRICOLA" prevista dal piano di fabbricazione e in sottozona E2 (Aree di primaria importanza per la funzione agricolo – produttiva) prevista dal Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione del C.C. n° 1 del 18/01/2016 del quale si allega stralcio delle norme tecniche di attuazione.
- non sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art.9 della Legge 1 marzo 1975, n° 47, così come sostituita dalla Legge 21 Novembre 2000 n°353.
- ricadono, secondo lo studio di compatibilità idraulica e geologica geotecnica del territorio comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 22/07/2015:
 - ✓ il mappale 261 in parte in area Hg2 Area di pericolosità media di frana di cui di cui all'art. 33 delle Norme di Attuazione del P.A.I.
 - ✓ il mappale 262 parte in area Hi4 Area di pericolosità idraulica molto elevata di cui all'art. 27 delle Norme di Attuazione del P.A.I. e in area Hg2 Area di pericolosità media di frana di cui di cui all'art. 33 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

I mappali 261 e 262 inoltre risultano occupati dal sedime stradale delle S.S. 130.



Stralcio della carta della zonizzazione territoriale di Pianificazione del P.U.C. - Comune di Musei

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

Per quanto accertato, non ricorre il caso dal momento che i beni risultano occupati dal sedime stradale delle S.S. 130.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

Per quanto accertato, non ricorre il caso dal momento che i beni risultano occupati dal sedime stradale delle S.S. 130.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

I beni, alla data del sopralluogo avvenuto il 29/02/2020, risultano occupati dal sedime stradale delle S.S. 130.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

I bene in oggetto, pignorati per l'intera quota a [REDACTED] in realtà risultano occupati dal sedime stradale delle S.S. 130, come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica (Vd. Allegato 5.c).

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per le ragioni sopra espresse, i beni in oggetto non possono pertanto esprimere un valore economico.

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso.

BENI DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA [REDACTED] IN RAGIONE DI 1/2

10. Terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 204, mapp. 13, 14, 15, 39, 40, 91, 105, 106.

Vista la qualità colturale, destinazione urbanistica, adiacenza e delimitazione di 7 degli 8 terreni di cui al presente punto 10, provvederà:

- al punto 10a: a trattare come unico lotto, dal quesito 2 in poi, i mapp. 13, 14, 15, 39, 40, 105, 106.
- al punto 10b: a trattare il Mapp. 91.

10a Terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 204, mapp. 13, 14, 15, 39, 40, 105, 106.

Musei C.T. Fg. 204 Mapp. 13

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274d attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente all'Atto di compravendita del 15/10/1959 è stato ripotato quale comune di nascita di [REDACTED] San Sperata in luogo di Musei;

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.34 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 13

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.34 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Musei, Loc. Guardia Lilliu, censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 13, 3 are 30 centiare

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Vd. Allegato 1.a.34 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 13, 3 are 30 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.34 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 13

N.B. incongruenze riscontrate

Nell'Ipoteca giudiziale del 30/03/2012 e nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente assegnato per la quota di 1/2, anziché per l'intero, a [REDACTED].

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALI**

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED], Notaio in Iglesias in data 15/10/1959 Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 30/10/1959 casella n. 12.851 art. n. 11.610 (Vd. Allegato 2.m)

contro:

[REDACTED] a Musei il 21/09/1923

a favore:

[REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 - nuda proprietà

[REDACTED] nato a Domusnovas il 08/02/1919 - usufrutto

Immobile:

Terreno seminativo in agro di Musei in località S'Ega Mereu Sez. B Fg.4 Mapp. 13 are 3.30

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.31 – Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 204 Mapp. 13**, Seminativo, cl. 3, superficie mq 330, reddito dominicale € 0.34, reddito agrario € 0.20, di proprietà esclusiva, in seguito a ricongiungimento di usufrutto del 23/11/1993 protocollo n. 21510 in atti dal 20/01/2003, di [REDACTED]

- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 15/10/1959, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 50661, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765), era in comproprietà delle seguenti ditte:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Musei C.T. Fg. 204 Mapp. 14

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274d attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente all'Atto di compravendita del 15/10/1959 è stato ripotato quale comune di nascita di [REDACTED] San Sperata in luogo di Musei;

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.35 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 14

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.35 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Musei, Loc. Guardia Lilliu, censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 14, 4 ettari 43 are 30 centiare

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Vd. Allegato 1.a.35 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 14, 4 ettari 43 are 30 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.35 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 14

N.B. incongruenze riscontrate

Nell'Ipoteca giudiziale del 30/03/2012 e nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente assegnato per la quota di 1/2, anziché per l'intero, a [REDACTED]

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALI**

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED], Notaio in Iglesias in data 15/10/1959 Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 30/10/1959 casella n. 12.851 art. n. 11.610 (Vd. Allegato 2.m)

contro:

- [REDACTED] nata a Musei il 21/09/1923

a favore:

- [REDACTED], nata a Domusnovas il 25/01/1923 - nuda proprietà

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 08/02/1919 - usufrutto

Immobile:

Terreno seminativo in agro di Musei in località Guardia Lilliu Sez. B Fg.4 Mapp. 14 ha 4.43.30

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.32 – Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 204 Mapp. 14**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 44.330, reddito dominicale € 25.18, reddito agrario € 11.45, di proprietà esclusiva, in seguito a ricongiungimento di usufrutto del 23/11/1993 protocollo n. 21510 in atti dal 20/01/2003, di [REDACTED]

- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 15/10/1959, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 50661, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765) era in comproprietà delle seguenti ditte:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Musei C.T. Fg. 204 Mapp. 15

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274d attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le

ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente all'Atto di compravendita del 15/10/1959 è stato ripotato quale comune di nascita di [REDACTED] San Sperata in luogo di Musei;

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.36 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 15

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.36 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Musei, Loc. Guardia Lilliu, censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 15, 58 are 90 centiare

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Vd. Allegato 1.a.36 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 15, 58 are 90 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.36 - 1.b.1 - 1.c.5)-

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 15

N.B. incongruenze riscontrate

Nell'Ipoteca giudiziale del 30/03/2012 e nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente assegnato per la quota di 1/2, anziché per l'intero, a [REDACTED].

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALI**

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED] Notaio in Iglesias in data 15/10/1959 Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 30/10/1959 casella n. 12.851 art. n. 11.610 (Vd. Allegato 2.m)

contro:

- [REDACTED] nato a Musei il 07/08/1921
- [REDACTED] a San Sperate il 21/09/1923
- [REDACTED] nato a Musei il 27/01/1926

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 - nuda proprietà
- [REDACTED] a Domusnovas il 08/02/1919 - usufrutto

Immobile:

Terreno in agro di Musei località S'Enna Sa Perda Sez. B Fg. 4 Mapp. 15 are 58.90

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.33 – Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 204 Mapp. 15**, Seminativo, cl. 3, superficie mq 5.890, reddito dominicale € 6.08, reddito agrario € 3.65, di proprietà esclusiva, in seguito a ricongiungimento di usufrutto del 23/11/1993 protocollo n. 21510 in atti dal 20/01/2003, di [REDACTED]
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 15/10/1959, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 50661, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765) era in comproprietà delle seguenti ditte:

[REDACTED]

Musei C.T. Fg. 204 Mapp. 39**Quesito n. 1 – Documenti agli atti – Elenco stati ipocatastali - Catasto – Atto di provenienza ultraventennale**

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274d attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente all'Atto di compravendita del 15/10/1959 è stato ripotato quale comune di nascita di [REDACTED] San Sperata in luogo di Musei;

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.37 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 39

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.37 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Musei, Loc. Guardia Lilliu, censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 39, 29 are 10 centiare.

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Vd. Allegato 1.a.37 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 39, 29 are 10 centiare.

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.37 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 39

N.B. incongruenze riscontrate

Nell'Ipoteca giudiziale del 30/03/2012 e nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente assegnato per la quota di 1/2, anziché per l'intero, a [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED] Notaio in Iglesias in data 15/10/1959 Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 30/10/1959 casella n. 12.851 art. n. 11.610 (Vd. Allegato 2.m)

contro:

a favore:

Immobile:

Terreno in agro di Musei località S'Enna Sa Perda Sez. B Fg. 4 Mapp. 39 are 29.10

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.34 – Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 204 Mapp. 39**, Seminativo, cl. 3, superficie mq 2.910, reddito dominicale € 3.01, reddito agrario € 1.80, di proprietà esclusiva, in seguito a ricongiungimento di usufrutto del 23/11/1993 protocollo n. 21510 in atti dal 20/01/2003, di [REDACTED]
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 15/10/1959, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 50661, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765), era in comproprietà delle seguenti ditte: [REDACTED]

Musei C.T. Fg. 204 Mapp. 40**Quesito n. 1 – Documenti agli atti – Elenco stati ipocatastali - Catasto – Atto di provenienza ultraventennale**

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274d attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente all'Atto di compravendita del 15/10/1959 è stato ripotato quale comune di nascita di [REDACTED] San Sperata in luogo di Musei;

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.38 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili a:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 40

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.38 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobile:

Terreno in comune di Musei, Loc. Guardia Lilliu, censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 40, 2 ettari 29 are 15 centiare

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Vd. Allegato 1.a.38 - 1.b.1 – 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili

Terreno in

- Verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.38 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobili

Terreno in

N.B. incongruenze riscontrate

Nell'Ipoteca giudiziale del 30/03/2012 e nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente assegnato per la quota di 1/2, anziché per l'intero, a [REDACTED]

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALI**

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED], in Iglesias in data 15/10/1959 Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 30/10/1959 casella n. 12.851 art. n. 11.610 (Vd. Allegato 2.m)

control:

a favore:

Immobile

Terreno situat în agro-ec. în com. Grădina, județ. Buză, D. 18.7.1999. To nu 2.22.13

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.35 – Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 204 Mapp. 40**, Seminativo, cl. 3, superficie mq 22.915, reddito dominicale € 23.67, reddito agrario € 14.20, di proprietà esclusiva, in seguito a ricongiungimento di usufrutto del 23/11/1993 protocollo n. 21510 in atti dal 20/01/2003, di

- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 15/10/1959, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 50661, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765) era in comproprietà delle seguenti ditte:

Musei C.T. Fg. 204 Mapp. 105

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274d attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.39 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili a
Terreno in

- Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.39 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1:

Terreno in comune di M [REDACTED] Lilliu, censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 105, 4 are 70 centiare.

• **Ipoteca leg.**

20/01/2015, [REDACTED]

958.617,48

a favore:

- E

contro:

- G

Immobili di

Terreno in c

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.39 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobili di

Terreno in

N.B. incongruenze riscontrate

Nell'Ipoteca giudiziale del 30/03/2012 e nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente assegnato per la quota di 1/2, anziché per l'intero, [REDACTED]

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALI**

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED] Notaio in Iglesias in data 15/10/1959 Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 30/10/1959 casella n. 12.851 art. n. 11.610 (Vd. Allegato 2.m)

contro:

-

-

-

a favore:

-

-

Immobili.

Terreno in agro di Musei località S'Ega Mereu Sez. B Fg.4 Mapp. 105 are 4.70

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.36 – Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 204 Mapp. 105**, Seminativo, cl. 3, superficie mq 470, reddito dominicale € 0.49, reddito agrario € 0.29, di proprietà esclusiva, in seguito a ricongiungimento di usufrutto del 23/11/1993 protocollo n. 21510 in atti dal 20/01/2003, di [REDACTED]
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 15/10/1959, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 50661, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765) era in comproprietà delle seguenti ditte: [REDACTED]

Musei C.T. Fg. 204 Mapp. 106**Quesito n. 1 – Documenti agli atti – Elenco stati ipocatastali - Catasto – Atto di provenienza ultraventennale**

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274d attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.40 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili

Terreni

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.40 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 106, 3 ettari 41 are 95 centiare

- **Ipoteca legale** - [redacted] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Vd. Allegato 1.a.40 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:

contro:

Immobili

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 106, 3 ettari 41 are 95 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.40 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobili

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 106

N.B. incongruenze riscontrate

Nell'Ipoteca giudiziale del 30/03/2012 e nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente assegnato per la quota di 1/2, anziché per l'intero, a [redacted]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [redacted] Notaio in Iglesias in data 15/10/1959 Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 30/10/1959 casella n. 12.851 art. n. 11.610 (Vd. Allegato 2.m)

contro:

a favore:

- [redacted] novas il 25/01/1923 - nuda proprietà
- [redacted] vas il 08/02/1919 - usufrutto

Immobile:

Terreno seminativo in agro di Musei in località Guardia Lilliu Sez. B Fg.4 Mapp. 106 ha 3.41.95

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.37 – Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 204 Mapp. 106**, Seminativo, cl. 3, superficie mq 34.195, reddito dominicale € 35.32, reddito agrario € 21.19, di proprietà esclusiva, in seguito a ricongiungimento di usufrutto del 23/11/1993 protocollo n. 21510 in atti dal 20/01/2003, di [redacted]
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 15/10/1959, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 50661, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765) era in comproprietà delle seguenti ditte: [redacted]

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Musei sorge a circa 47 km da Cagliari ed è situato nella zona sud-occidentale della Sardegna, nella regione del Sulcis-Iglesiente, nella piana del rio Cixerri.

I terreni di cui trattasi (Vd. Allegato 3.f.5 – Estratto di mappa), costituenti unico lotto, distano circa 7,500 km dal centro abitato del paese, ubicati in posizione normale rispetto a quest'ultimo. Dalla S.P. 87, che attraversa il paese, si procede in direzione Domusnovas per 1,300 km per immettersi nella S.S.130, in direzione Cagliari. Percorsi 4,200 km, sulla destra, troviamo lo svincolo per il cavalcavia in direzione Pineta di Musei. Percorsi 2,000 km della strada comunale asfaltata, in prossimità di un agglomerato di case rurali troviamo, sulla destra, i terreni in oggetto.

I confini sono materializzati da recinzione. L'accesso al fondo, garantito direttamente dalla strada asfaltata, è consentito attraverso cancello carrabile in ferro, tale da determinare un accesso di tipo buono.

I terreni catastalmente Seminativo sono in realtà completamente ricoperti da area boschiva artificiale costituita, prevalentemente, da una qualità bassa di essenze, formata da piante di eucalyptus, di una età compresa tra 1/3 e 2/3 del taglio del ciclo vegetativo (Vd. Appendice D10 – Documentazione fotografica).

Nel fondo non sono state rilevate costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa di tipo abitativo o non abitativo.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- *terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al fg. 204, mapp. 13, 14, 15, 39, 40, 105, 106, cat. T, di proprietà della Sig.ra Girau in ragione di 1/2.*

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alle attuali descrizioni dei beni, ad eccezione della proprietà. Infatti, i beni risultano di proprietà per l'intero della Sig.ra [REDACTED] e non per la quota pari ad 1/2.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreni.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.

Destinazione del P.U.C.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.c) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Musei, le particelle catastali ricadono:

- insistono in Zona E "AGRICOLA" prevista dal piano di fabbricazione e in sottozona E3 (Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario) prevista dal Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione del C.C. n° 1 del 18/01/2016 del quale si allega stralcio delle norme tecniche di attuazione.
- non sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art.9 della Legge 1 marzo 1975, n° 47, così come sostituita dalla Legge 21 Novembre 2000 n°353.
- ricadono, secondo lo studio di compatibilità idraulica e geologica geotecnica del territorio comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 22/07/2015:
 - ✓ i mappali 14 e 15 parte in area Hi1 Area di pericolosità idraulica moderata di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.I. e in area Hg1 Area di pericolosità moderata di frana di cui di cui all'art. 34 delle Norme di Attuazione del P.A.I.
 - ✓ i mappali 13 e 105 parte in area Hg1 Area di pericolosità moderata di frana di cui di cui all'art. 34 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

i mappali 39, 40 e 106 parte in area Hi4 Area di pericolosità idraulica molto elevata di cui all'art. 27 delle Norme di Attuazione del P.A.I. e in area Hg1 Area di pericolosità



Stralcio della carta della zonizzazione territoriale di Pianificazione del P.U.C. - Comune di Musei

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di terreni.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

La sottoscritta ha ritenuto opportuno provvedere all'accorpamento delle particelle che per loro natura intrinseca di qualità colturale, adiacenza, delimitazione, destinazione urbanistica già costituiscono lotto a sé stante.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

a I

per l'intero. Non vi è, quindi, la necessità di una divisione pro quota.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

I beni, alla data del sopralluogo avvenuto il 29/02/2020, risultano essere liberi.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

[REDACTED] proprietaria dei beni pignorati in forza di Atto di compravendita a [REDACTED] Notaio in Iglesias in data 15/10/1959 Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 30/10/1959 casella n. 12.851 art. n. 11.610 (Vd. Allegato 2.m) e di successivo ricongiungimento di usufrutto del 23/11/1993, in seguito alla dipartita del marito [REDACTED] (Vd. Allegati dal 3.a.31 al 3.a.37).

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per terreno agricolo s'intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La sottoscritta, a supporto della determinazione del più probabile valore di mercato, ha provveduto all'analisi dei dati compositi derivanti da ricerche dirette e indirette, così come delineate per i fabbricati e le aree fabbricabili.

Nello specifico, attraverso un servizio di ispezione dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, denominato [REDACTED] e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a eseguire una ricerca di atti di compravendita immobiliare, riferiti a beni similari avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi, in agro del comune di Siliqua, Domusnovas e Musei.

In considerazione dell'impossibilità di reperire un numero significativo di *Atti di Compravendita*, per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto, è stato applicato un criterio sintetico-comparativo avvalendosi dei valori espressi dal *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della*

Provincia di Cagliari – Carbonia/Iglesias – Medio Campidano, edito da [REDACTED]

I valori dell'O.V.A., di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli addetti ai lavori, di uso comune in ambiti professionali e istituzionali, accreditati in sede giudicante, come da alcune massime che citano espressamente i suddetti listini come fonte attendibile di valori. (Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014; Tribunale Regionale Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014).

I valori riportati nell'osservatorio prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo e considerano il mero valore del terreno e delle relative opere di sistemazione, escludendo l'incidenza di eventuali costruzioni. Sono pertanto riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nell'ambito territoriale comunale e rappresentano quindi importi minimi e massimi.

I valori delle qualità colturali, laddove non individuati nelle tabelle, sono stati ricondotti alle più vicine e attuali realtà agricole partendo da quello della coltura principale e apportando i necessari correttivi.

Comune di MUSEI		
Qualità di coltura	Min. €/ha	Max. €/ha
Bosco	2.700,00	7.000,00

A seguito di accurata ispezione di ciascun fondo e alla rilevazione delle caratteristiche degli stessi, con l'ausilio di opportune tabelle parametriche, concernenti le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreno, è stato possibile modulare il valore massimo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Preliminarmente, per una corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare, in maniera univoca e oggettiva, la natura dei vari parametri di stima e dei criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Si riporta, di seguito, la scala di variabilità dei suddetti parametri:

Ubicazione

E' un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta di prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie prodotte da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dei suddetti centri incide sui costi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e il loro valore. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona: quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dai suddetti centri;

normale: quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 km a 15 km da suddetti centri;

carente: quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 km dai suddetti centri.

Accesso

E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità d'accesso al fondo.

buono: quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

sufficiente: quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

insufficiente: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica e al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

Età (boschi)

Nei boschi il valore del terreno con il soprassuolo deve tener conto dell'età attuale rispetto alla data in cui si può eseguire il taglio. La lunghezza degli intervalli di seguito specificata, posta in tre parti di uguale durata, è valutata in relazione alla natura della specie arborea costituente la piantagione.

età inferiore a 1/3 del ciclo vegetativo: soprassuolo di recente impianto;

età compresa tra 1/3 e 2/3 del ciclo vegetativo: soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;

età superiore ai 2/3 del ciclo vegetativo: si sta approssimando il periodo del taglio.

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità e incidenza percentuale delle piante presenti.

ricercata: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);

ordinaria: quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limite;

bassa: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

La scala di variabilità dei parametri di stima in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, ricorrenti in tutti i Comuni della Provincia, ma distinti per qualità di coltura, sono riportate nelle tabelle che seguono:

BOSCO					
Ubicazione		Accesso		Età	
Buona	1,00	Buono	1,00	1/3 del taglio	1,00
Normale	0,95	Sufficiente	0,95	tra 1/3 e 2/3 del taglio	0,875
Carente	0,90	Insufficiente	0,90	oltre 2/3 del taglio	0,75
Qualità essenze					
Ricercata	1,00				
Ordinaria	0,90				
Bassa	0,80				

La sottoscritta ha assunto, ai fini della valutazione immobiliare richiesta, la superficie catastale così come riscontrabile agli atti informatizzati del Catasto Terreni dalle Visure storiche per immobile (Vd. Allegati dal 3.a.31 al 3.a.37).

n.	Foglio	Particella	Qualità Catastale	Superficie (S) mq	Qualità di coltura	Valore Min €/ha	Valore Max €/ha
16	204	13	Seminativo	330	Bosco	€ 2.700,00	€ 7.000,00
17	204	14	Seminativo	44.330	Bosco	€ 2.700,00	€ 7.000,00
18	204	15	Seminativo	5.890	Bosco	€ 2.700,00	€ 7.000,00
19	204	39	Seminativo	2.910	Bosco	€ 2.700,00	€ 7.000,00
20	204	40	Seminativo	22.915	Bosco	€ 2.700,00	€ 7.000,00
21	204	105	Seminativo	470	Bosco	€ 2.700,00	€ 7.000,00
22	204	106	Seminativo	34.195	Bosco	€ 2.700,00	€ 7.000,00

LIVELLI DI QUALITA'					VALORE	VALORE DEL FONDO
n.	Ubicazione K1	Accesso K2	Età K3	Qualità essenze K4	VMax €/mq	Vf= (Vmax * K1*K2*K3*K4)*S
16	0,95	1,00	0,875	0,80	0,70	€ 153,62
17	0,95	1,00	0,875	0,80	0,70	€ 20.635,62
18	0,95	1,00	0,875	0,80	0,70	€ 2.741,80
19	0,95	1,00	0,875	0,80	0,70	€ 1.354,61
20	0,95	1,00	0,875	0,80	0,70	€ 10.666,93
21	0,95	1,00	0,875	0,80	0,70	€ 218,79
22	0,95	1,00	0,875	0,80	0,70	€ 15.917,77
						€ 51.689,12

Il valore di mercato del fondo è pari a € 51.689,12 = € 51.690,00

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di un fabbricato in costruzione.

10b Terreno in Musei, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 204, mapp. 91.

Musei C.T. Fg. 204 Mapp. 91

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274d attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

[REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.41 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:**contro:***Immobili*

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 91.

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.41 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:**contro:***Immobili*

Terreno in comune di Musei, Loc. Guardia Lilliu, censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 91, 38 are.

- **Ipoteca legale** - [redacted] in data 14/01/2015 rep. 1767 - iscritta a Cagliari il 20/01/2015, reg. gen. n. 2007, reg. part. n. 90, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 958.617,48 ed il capitale di euro 479.308,74 (Vd. Allegato 1.a.41 - 1.b.1 - 1.c.4)

a favore:**contro:***Immobili*

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 91, 38 are

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.41 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:**contro:***Immobili*

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 91.

N.B. incongruenze riscontrate

Nell'Ipoteca giudiziale del 30/03/2012 e nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente assegnato per la quota di 1/2, anziché per l'intero, a [redacted]

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [redacted] in Iglesias in data 15/10/1959 Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 30/10/1959 casella n. 12.851 art. n. 11.610 (Vd. Allegato 2.m)

contro:

- [redacted] a Musei il 07/08/1921
- [redacted] in Sperate il 21/09/1923
- [redacted] a Musei il 27/01/1926

a favore

- [redacted] a Domusnovas il 25/01/1923 - nuda proprietà
- [redacted] Domusnovas il 08/02/1919 - usufrutto

Immobile:

Terreno in agro di Musei località Medau Crabas Sez. B Fg.4 Mapp. 91 are 38.00

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.38 – Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 204 Mapp. 91**, Seminativo, cl. 3, superficie mq 3.800, reddito dominicale € 3.93, reddito agrario € 2.36, di proprietà esclusiva, in seguito a ricongiungimento di usufrutto del 23/11/1993 protocollo n. 21510 in atti dal 20/01/2003, di [redacted]
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 15/10/1959, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 50661, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765) era in comproprietà delle seguenti ditte: [redacted]

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Musei sorge a circa 47 km da Cagliari ed è situato nella zona sud-occidentale della Sardegna, nella regione del Sulcis-Iglesiente, nella piana del rio Cixerri.

Il terreno di cui trattasi (Vd. Allegato 3.f.5 – Estratto di mappa), dista circa 7,250 km dal centro abitato del paese, ubicato in posizione normale rispetto a quest'ultimo. Dalla S.P. 87, che attraversa il paese, si procede in direzione Domusnovas per 1,300 km per immettersi sulla S.S.130, in direzione Cagliari. Percorsi 4,200 km, a destra, troviamo lo svincolo per la cavalcavia in direzione Pineta di Musei. Percorsi 0,400 km della strada comunale asfaltata, in prossimità della diramazione per la strada comunale che permette il raggiungimento della Pineta di Musei, troviamo sulla destra una strada comunale bianca. Percorsi 0,950 km. si incrocia, a destra, una strada interpodereale che consente, dopo 0,400 km circa, di giungere al lotto in oggetto.

I confini sono materializzati per due lati e parte di un terzo da vegetazione mentre quello prospiciente la strada da una rete metallica sorretta da paletti in ferro. L'accesso al fondo è garantito

dalla strada, previo superamento di un canale di scolo idrico, tale da determinare un accesso di tipo insufficiente.

Il lotto, nella sua interezza, ha forma regolare rettangolare, caratterizzato da una giacitura di tipo acclive. Il versante principale, orientato a Nord-Ovest, è contraddistinto da una buona esposizione (Vd. Appendice D11 - Documentazione Fotografica).

In considerazione della natura del suolo, della sua esposizione e giacitura il terreno presenta una fertilità di tipo discreto.

Nel fondo non sono state rilevate costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa di tipo abitativo o non abitativo.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- *terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al fg. 204, Mapp. 91, cat. T, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] in ragione di 1/2.*

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale descrizione del bene, ad eccezione della proprietà. Infatti, i beni risultano di proprietà per l'intero della Sig.ra [REDACTED] e non per la quota pari ad 1/2.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.

Destinazione del P.U.C.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.c) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Musei, le particelle catastali ricadono:

- insiste in Zona E "AGRICOLA" prevista dal piano di fabbricazione e in sottozona E2 (Aree di primaria importanza per la funzione agricolo – produttiva) prevista dal Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione del C.C. n° 1 del 18/01/2016 del quale si allega stralcio delle norme tecniche di attuazione.
- non sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art.9 della Legge 1 marzo 1975, n° 47, così come sostituita dalla Legge 21 Novembre 2000 n°353.
- ricade, secondo lo studio di compatibilità idraulica e geologica geotecnica del territorio comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 22/07/2015, parte in area Hi4 Area di pericolosità idraulica molto elevata di cui all'art. 27 delle Norme di Attuazione del P.A.I. e in area Hg2 Area di pericolosità media di frana di cui di cui all'art. 33 delle Norme di Attuazione del P.A.I.



Stralcio della carta della zonizzazione territoriale di Pianificazione del P.U.C. - Comune di Musei

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

Considerata l'estensione superficaria del terreno il frazionamento, per la formazione di più lotti, ostacolerebbe un'ottimale conduzione del fondo e non permetterebbe il livello minimo di redditività richiesto.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

I [REDACTED] per l'intero. Non vi è, quindi, la necessità di una divisione pro quota.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

I beni, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/03/2020, risultano essere liberi.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

L [REDACTED] proprietaria del bene pignorato in forza di Atto di compravendita a rogito [REDACTED] Notaio in Iglesias in data 15/10/1959 Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 30/10/1959 casella n. 12.851 art. n. 11.610 (Vd. Allegato 2.m) e di successivo

ricongiungimento di usufrutto del 23/11/1993, in seguito alla dipartita del marito [REDACTED]
(Vd. Allegato dal 3.a.38).

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per terreno agricolo s'intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La sottoscritta, a supporto della determinazione del più probabile valore di mercato, ha provveduto all'analisi dei dati compositi derivanti da ricerche dirette e indirette, così come delineate per i fabbricati e le aree fabbricabili.

Nello specifico, attraverso un servizio di ispezione dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, denominato [REDACTED] e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a eseguire una ricerca di atti di compravendita immobiliare, riferiti a beni similari avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi, in agro del comune di Siliqua, Domusnovas e Musei.

In considerazione dell'impossibilità di reperire un numero significativo di *Atti di Compravendita*, per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto, è stato applicato un criterio sintetico-comparativo avvalendosi dei valori espressi dal *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Cagliari – Carbonia/Iglesias – Medio Campidano*, edito da [REDACTED]

I valori dell'O.V.A., di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli addetti ai lavori, di uso comune in ambiti professionali e istituzionali, accreditati in sede giudicante, come da alcune massime che citano espressamente i suddetti listini come fonte attendibile di valori. (*Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014; Tribunale Regionale Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014*).

I valori riportati nell'osservatorio prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo e considerano il mero valore del terreno e delle relative opere di sistemazione, escludendo l'incidenza di eventuali costruzioni. Sono pertanto riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nell'ambito territoriale comunale e rappresentano quindi importi minimi e massimi.

I valori delle qualità colturali, laddove non individuati nelle tabelle, sono stati ricondotti alle più vicine e attuali realtà agricole partendo da quello della coltura principale e apportando i necessari correttivi.

Comune di MUSEI		
Qualità di coltura	Min. €/ha	Max. €/ha
Seminativo	6.000,00	10.000,00

A seguito di accurata ispezione di ciascun fondo e alla rilevazione delle caratteristiche degli stessi, con l'ausilio di opportune tabelle parametriche, concernenti le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreno, è stato possibile modulare il valore massimo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Preliminarmente, per una corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare, in maniera univoca e oggettiva, la natura dei vari parametri di stima e dei criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Si riporta, di seguito, la scala di variabilità dei suddetti parametri:

Ubicazione

E' un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta di prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dei suddetti centri incide sui costi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e il loro valore. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona: quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dai suddetti centri;

normale: quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 km a 15 km da suddetti centri;

carente: quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 km dai suddetti centri.

Accesso

E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità d'accesso al fondo.

buono: quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

sufficiente: quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

insufficiente: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica e al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

Forma

E' un fattore che deve valutare la presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

regolare: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in figure di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare);

normale: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma sia comunque regolare;

penalizzante: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma sia irregolare con pregiudizio per la coltivazione.

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività e i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

pianeggiante: sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;

acclive: sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% e il 20%, ovvero con pendenze inferiori ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche;

mediocre: livello qualitativo inferiore connessa a presenza dipendenze superiori al 20% o anche pendenza inferiore ma con forti problemi deflusso delle acque.

Fertilità

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli governati da vari fattori:

ottima: se il lotto di terreno è umifero, ovvero strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

buona: nel caso che le suddette condizioni assicurano produzioni unitarie non inferiore all'80% di quelle massime zona;

discreta: nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense nell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime zona;

mediocre: quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua).

La scala di variabilità dei parametri di stima in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, ricorrenti in tutti i Comuni della Provincia, ma distinti per qualità di coltura, sono riportate nelle tabelle che seguono:

SEMINATIVO					
Ubicazione		Accesso		Forma	
Buona	1,00	Buono	1,00	Regolare	1,00
Normale	0,95	Sufficiente	0,95	Normale	0,95
Carente	0,90	Insufficiente	0,90	Penalizzante	0,90
Giacitura		Fertilità			
Pianeggiante	1,00	Ottima	1,00		
Acclive	0,95	Buona	0,95		
Mediocre	0,90	Discreta	0,90		
		Mediocre	0,80		

La sottoscritta ha assunto, ai fini della valutazione immobiliare richiesta, la superficie catastale così come riscontrabile agli atti informatizzati del Catasto Terreni dalla Visura storica per immobile (Vd. Allegato 3.a.38).

n.	Foglio	Particella	Qualità Catastale	Superficie (S) mq	Qualità di coltura	Valore Min €/ha	Valore Max €/ha
23	204	91	Seminativo	3.800	Seminativo	€ 6.000,00	€ 10.000,00

LIVELLI DI QUALITA'						VALORE	VALORE DEL FONDO
n.	Ubicazione K1	Accesso K2	Forma K3	Giacitura K4	Fertilità K5	VMax €/mq	Vf= (Vmax * K1*K2*K3*K4*K5)*S
23	0,95	0,90	1,00	0,95	0,90	€ 1,00	€ 2.777,90

Il valore di mercato del terreno risulta essere pari a € 2.777,90 = € 2.780,00

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

11. Terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 101, mapp. 30, cat. T;

Musei C.T. Fg. 101 Mapp. 30

Quesito n. 1 – Documenti agli atti – Elenco stati ipocatastali - Catasto – Atto di provenienza ultravventennale

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la

storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274d attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente all'Atto di compravendita del 15/10/1959 è stato ripotato quale comune di nascita di [REDACTED] San Sperata in luogo di Musei.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.42 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobili

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 101 Mapp. 30.

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.42 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobili

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 101 Mapp. 30, 35 are 55 centiare.

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.42 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobili

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 101 Mapp. 30.

N.B. incongruenze riscontrate

Nell'Ipoteca giudiziale del 30/03/2012 e nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente

assegnato per la quota di 1/2, anziché per l'intero, a [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED] Notaio in Iglesias in data 15/10/1959 Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato [REDACTED] 10/1959 al n. 419 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 30/10/1959 casella n. 12.851 art. n. 11.610 (Vd. Allegato 2.m)

contro:

- [REDACTED] a Musei il 21/09/1923

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 - nuda proprietà

- [REDACTED] to a Domusnovas il 08/02/1919 - usufrutto

Immobile:

Terreno pascolo in agro di Musei in località Su Tellurasciu Sez. A Fg.1 Mapp. 30 are 35.55

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.39 – Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 101 Mapp. 30**, Pascolo, cl. 3, superficie mq 3.555, reddito dominicale € 3.12, reddito agrario € 1.47, di proprietà esclusiva, in seguito a ricongiungimento di usufrutto del 23/11/1993 protocollo n. 21510 in atti dal 20/01/2003, di

- [REDACTED]

- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 15/10/1959, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 50661, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765) era in comproprietà delle seguenti ditte:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Musei sorge a circa 47 km da Cagliari ed è situato nella zona sud-occidentale della Sardegna, nella regione del Sulcis-Iglesiente, nella piana del rio Cixerri.

Il terreno di cui trattasi (Vd. Allegato 3.f.6 – Estratto di mappa), dista circa 4,950 km dal centro abitato del paese, ubicato in posizione buona rispetto a quest'ultimo. Dalla S.P. 87, che attraversa il paese, si procede in direzione Domusnovas per 1,150 km Superato il cavalcavia posto sulla S.S.130, dopo 0,200 km, sulla destra, ci si immette sulla S.P.89, procedendo verso la Zona Industriale di Domusnovas. Percorsi circa 3,000 km, sulla destra, si snoda una strada bianca di penetrazione agraria. Dopo 0,600 km, sulla destra si giunge al lotto interessato.

I confini non sono materializzati da recinzione. L'accesso al fondo non è garantito dalla strada bianca di penetrazione, essendo interposto lotto appartenente alla stessa proprietà (non facente parte dell'atto di pignoramento di cui trattasi), tale da determinare un accesso di tipo sufficiente. Il lotto, nella sua interezza, ha forma irregolare trapezoidale, caratterizzato da una giacitura di tipo pianeggiante. Il versante principale, orientato a Nord-Ovest, è contraddistinto da una buona esposizione (Vd. Appendice D12 – Documentazione Fotografica).

In considerazione della natura del suolo, della sua esposizione e giacitura il terreno presenta una fertilità di tipo discreto.

Nel fondo non sono state rilevate costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa di tipo abitativo o non abitativo.

Nell'anno 2013 parte del fondo è stato percorso da incendio, così come riscontrabile dal C.D.U. (Vd. Allegato 5.c) e dalla documentazione digitale consultabile nel portale della Regione Autonoma della Sardegna, su cui sono stati riportati i rilievi effettuati dal Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, concernenti le aree interessate dal fuoco.

La Legge 21/11/2000 n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", che contiene divieti e prescrizioni derivanti dal verificarsi di tali eventi, prevede una serie di vincoli che limitano l'uso del suolo per quelle aree che sono individuate come boscate o destinate a pascolo.

In Sardegna anche la macchia mediterranea e le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva sono equiparate alle zone boscate.

Si riporta, di seguito, stralcio del suddetto disposto legislativo:

Art.10 comma 1:

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi, dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.

E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.

E' inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione.

Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'Ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici.

Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al fg. 101, Mapp. 30, cat. T, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] in ragione di 1/2.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale descrizione del bene, ad eccezione della proprietà. Infatti, i beni risultano di proprietà per l'intero della Sig.ra [REDACTED] non per la quota pari ad 1/2.

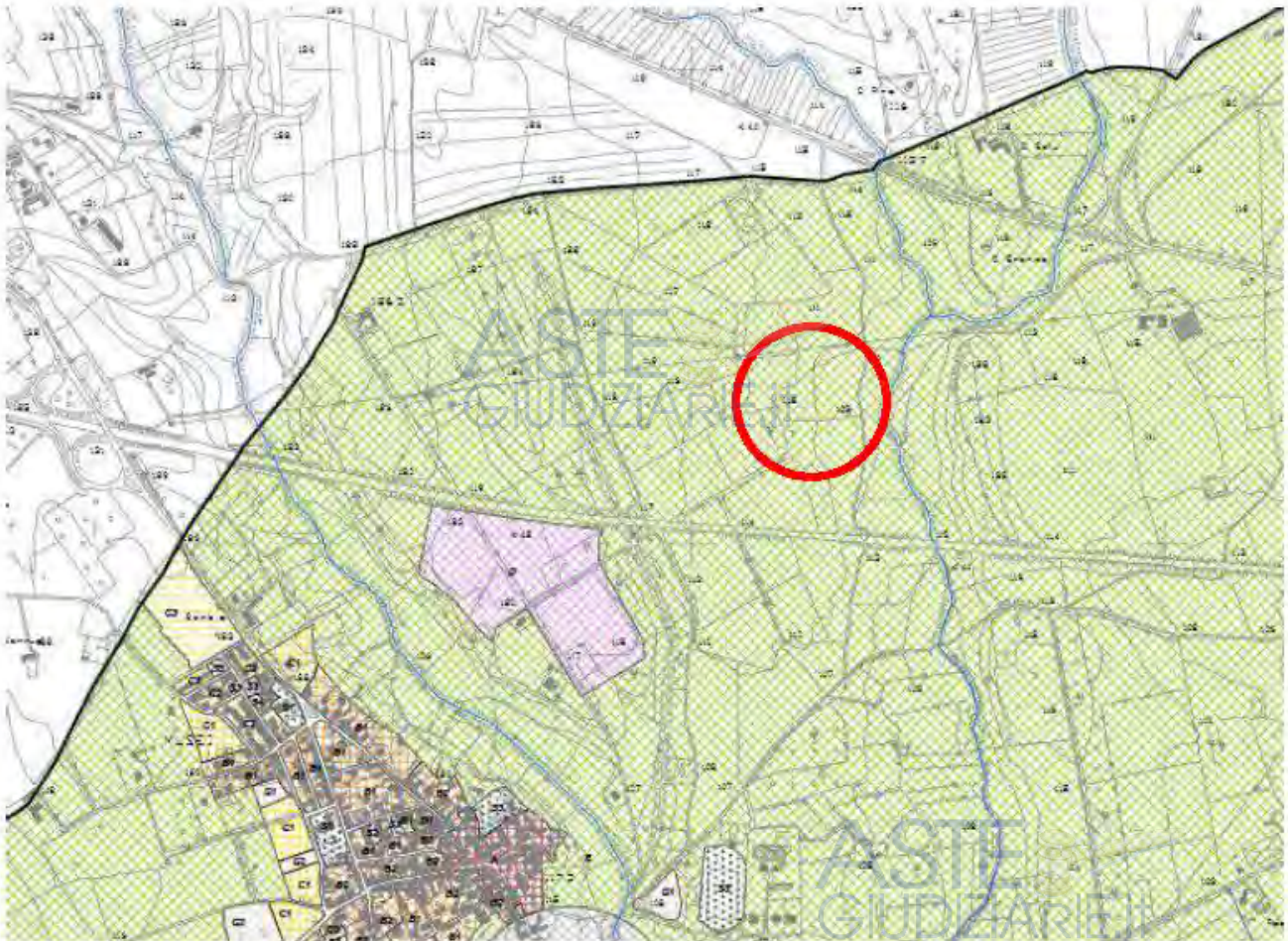
Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.**Destinazione del P.U.C.**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.c) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Musei, le particelle catastali ricadono:

- insiste in Zona E “AGRICOLA” prevista dal piano di fabbricazione e in sottozona E2 (Aree di primaria importanza per la funzione agricolo – produttiva) prevista dal Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione del C.C. n° 1 del 18/01/2016 del quale si allega stralcio delle norme tecniche di attuazione.
- ricade, ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 353 “Legge – quadro in materia di incendi boschivi”, in Area percorsa da incendi (16/09/2013);
- non ricade, secondo lo studio di compatibilità idraulica e geologica geotecnica del territorio comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 22/07/2015, all'interno della perimetrazione Hi (area di pericolosità idraulica) e Hg (area di pericolosità da frana).



Stralcio della carta della zonizzazione territoriale di Pianificazione del P.U.C. - Comune di Musei

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

Considerata l'estensione superficaria del terreno il frazionamento, per la formazione di più lotti, ostacolerebbe un'ottimale conduzione del fondo e non permetterebbe il livello minimo di redditività richiesto.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

Da
pe

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Il bene, alla data del sopralluogo avvenuto il 29/02/2020, risulta essere libero.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

La Sig.ra [REDACTED] proprietaria del bene pignorato in forza di Atto di compravendita a rogito notai [REDACTED] in Iglesias in data 15/10/1959 Rep. 50661, Atto n. 5514, registrato ad Iglesias il 29/10/1959 al n. 419 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 30/10/1959 casella n. 12.851 art. n. 11.610 (Vd. Allegato 2.m) e di successivo ricongiungimento di usufrutto del 23/11/1993, in seguito alla dipartita del marito Giuseppe Pirisi (Vd. Allegato dal 3.a.39).

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per terreno agricolo s'intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La sottoscritta, a supporto della determinazione del più probabile valore di mercato, ha provveduto all'analisi dei dati compositi derivanti da ricerche dirette e indirette, così come delineate per i fabbricati e le aree fabbricabili.

Nello specifico, attraverso un servizio di ispezione dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, denominato [REDACTED], e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a eseguire una ricerca di atti di compravendita immobiliare, riferiti a beni simili avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi, in agro del comune di Siliqua, Domusnovas e Musei.

In considerazione dell'impossibilità di reperire un numero significativo di *Atti di Compravendita*, per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto, è stato applicato un criterio sintetico-comparativo avvalendosi dei valori espressi dal *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Cagliari – Carbonia/Iglesias – Medio Campidano*, edito da [REDACTED]

I valori dell'O.V.A., di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati

un autorevole riferimento per gli addetti ai lavori, di uso comune in ambiti professionali e istituzionali, accreditati in sede giudicante, come da alcune massime che citano espressamente i suddetti listini come fonte attendibile di valori. (Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014; Tribunale Regionale Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014).

I valori riportati nell'osservatorio prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo e considerano il mero valore del terreno e delle relative opere di sistemazione, escludendo l'incidenza di eventuali costruzioni. Sono pertanto riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nell'ambito territoriale comunale e rappresentano quindi importi minimi e massimi.

I valori delle qualità colturali, laddove non individuati nelle tabelle, sono stati ricondotti alle più vicine e attuali realtà agricole partendo da quello della coltura principale e apportando i necessari correttivi.

Comune di MUSEI		
Qualità di coltura	Min. €/ha	Max. €/ha
Pascolo	1.800,00	3.500,00

A seguito di accurata ispezione di ciascun fondo e alla rilevazione delle caratteristiche degli stessi, con l'ausilio di opportune tabelle parametriche, concernenti le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreno, è stato possibile modulare il valore massimo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Preliminarmente, per una corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare, in maniera univoca e oggettiva, la natura dei vari parametri di stima e dei criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Si riporta, di seguito, la scala di variabilità dei suddetti parametri:

Accesso

E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità d'accesso al fondo.

buono: quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

sufficiente: quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

insufficiente: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica e al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività e i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

pianeggiante: sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;

acclive: sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% e il 20%, ovvero con pendenze inferiori ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche;

mediocre: livello qualitativo inferiore connessa a presenza dipendenze superiori al 20% o anche pendenza inferiore ma con forti problemi deflusso delle acque.

Fertilità

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli governati da vari fattori:

ottima: se il lotto di terreno è unifero, ovvero strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

buona: nel caso che le suddette condizioni assicurano produzioni unitarie non inferiore all'80% di quelle massime zona;

discreta: nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense nell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime zona;

mediocre: quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua).

La scala di variabilità dei parametri di stima in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, ricorrenti in tutti i Comuni della Provincia, ma distinti per qualità di coltura, sono riportate nelle tabelle che seguono:

PASCOLO					
Fertilità		Accesso		Giacitura	
Ottima	1,00	Buono	1,00	Pianeggiante	1,00
Normale	0,95	Sufficiente	0,90	Acclive	0,95
Discreta	0,90	Insufficiente	0,80	Mediocre	0,90

La sottoscritta ha assunto, ai fini della valutazione immobiliare richiesta, la superficie catastale così come riscontrabile agli atti informatizzati del Catasto Terreni dalla Visura storica per immobile (Vd. Allegato dal 3.a.39).

n.	Foglio	Particella	Qualità Catastale	Superficie (S) mq	Qualità di coltura	Valore Min €/ha	Valore Max €/ha
24	101	30	Pascolo	3.555	Pascolo	€ 1.800,00	€ 3.500,00

LIVELLI DI QUALITÀ				VALORE	VALORE DEL FONDO
n.	Fertilità K1	Accesso K2	Giacitura K3	VMax €/mq	Vf= (Vmax * K1*K2*K3)*S
24	0,90	0,90	1,00	0,35	1.007,84 €

Il valore di mercato dell'intero fondo è pari a € 1.007,84 = € 1.010,00

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreni.

12-13. Terreni in Musei, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Musei al Fg. 204, mapp. 79 e al Fg. 201, mapp. 80, cat. T.

N.B.:

Nel verbale di pignoramento il Mapp. 79 è stato erroneamente attribuito al Fg. 204, anziché al Fg. 201.

Vista la qualità culturale, destinazione urbanistica, adiacenza e delimitazione dei 2 terreni di cui ai presenti punti 12 e 13, provvederà a trattarli come unico lotto dal quesito 2 in poi.

Musei C.T. Fg. 201 Mapp. 79

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274e attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.43 – 1.a.44 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobile

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 79

Immobile di proprietà di Pirisi Emanuele per la quota di 1/3:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 79

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 07/09/2012, reg. gen. n. 24263, reg. part. n. 2659, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.43 – 1.c.6)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/6:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 79, 73 are 85 centiare

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.43 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobile
Gianpiero

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 79, 73 are 85 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.44 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobile

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 204 Mapp. 79

N.B. incongruenze riscontrate

Nell'Ipoteca giudiziale del 30/03/2012 e nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente censito al N.C.T. del Comune di Musei al Fg. 204, anziché al Fg. 201

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED] Notaio in Iglesias, in data 01/03/1960 rep. 53457, atto n. 5720, registrato ad Iglesias in data 14/03/1960 al n. 980 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 14/03/1960 casella n. 3426 art. n. 2867 (Vd. Allegato 2.n)

contro:

a favore:

Immobile:

Terreno sito in agro di Musei, località Guardia Su Lillu, pascolo, distinto in catasto alla Sez. B

Fg. 1 Mapp. 79 are 73.85

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] -registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883, reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o)

contro:

- [redacted] a Domusnovas il 08/02/1919;

a favore:

- [redacted] a Domusnovas il 06/10/1954 (figlio);

- [redacted] a Domusnovas il 07/08/1957 (figlio);

- [redacted] a Domusnovas il 15/09/1959 (figlio);

Eredità devoluta per legge ai figli - Il coniuge rinuncia

Immobile:

Per 1/2 terreno sito in Musei censito al N.C.T. Sez. B Fg. 1 Mapp. 79 mq 7.385

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.40 - Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 201 Mapp. 79**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 7.385, reddito dominicale € 4.20, reddito agrario € 1.91, di proprietà delle seguenti ditte, a partire dal 23/11/1993, in seguito a denuncia di successione intestata per causa di morte di



- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 01/03/1960, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 53457 Racc. n. 5720, registrato ad Iglesias il 14/03/1960 al n. 980 era in comproprietà delle seguenti ditte (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765):
 - [redacted] a Domusnovas il 25/01/1923
 - [redacted] a Domusnovas il 08/02/1919

Musei C.T. Fg. 201 Mapp. 80**Quesito n. 1 – Documenti agli atti – Elenco stati ipocatastali - Catasto – Atto di provenienza ultraventennale**

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274e attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.45 - 1.b.1 - 1.c.2)

a favore:**contro:***Immobile*

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 80

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 07/09/2012, reg. gen. n. 24263, reg. part. n. 2659, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.45 - 1.c.6)

a favore:**contro:***Immobile*

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 80, 74 are 90 centiare

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.45 - 1.b.1 - 1.c.3)

a favore:**contro:**

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 80, 74 are 90 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.45 - 1.b.1 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobile:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 80

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [redacted] Notaio in Iglesias, in data 01/03/1960 rep. 53457, atto n. 5720, registrato ad Iglesias in data 14/03/1960 al n. 980 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 14/03/1960 casella n. 3426 art. n. 2867 (Vd. Allegato 2.n)

contro:

a favore:

Immobile:

Terreno sito in agro di Musei, località Guardia Su Lillu, pascolo, distinto in catasto alla Sez. B Fg. 1 Mapp. 80 are 74.90

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] -registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883, reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o)

contro:

a favore:

Immobile:

Per 1/2 terreno sito in Musei censito al N.C.T. Sez. B Fg. 1 Mapp. 80 mq 7.490

Eredità devoluta per legge ai figli - Il coniuge rinuncia

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.41 – Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 201 Mapp. 80**, Seminativo, cl. 3, superficie mq 7.490, reddito dominicale € 7.74, reddito agrario € 4.64, di proprietà delle seguenti ditte, a partire dal 23/11/1960 (Vd. Vol. 62):

- Con V
corrett

- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 01/03/1960, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 53457 Racc. n. 5720, registrato ad Iglesias il 14/03/1960 al n. 980 era in comproprietà delle seguenti ditte (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765):

- [REDACTED] a Domusnovas il 25/01/1923
- [REDACTED] Domusnovas il 08/02/1919

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Musei sorge a circa 47 km da Cagliari ed è situato nella zona sud-occidentale della Sardegna, nella regione del Sulcis-Iglesiente, nella piana del rio Cixerri.

I terreni di cui trattasi (Vd. Allegato 3.f.7- Estratto di mappa), costituenti unico lotto, distano circa 7,900 km dal centro abitato del paese, ubicati in posizione normale rispetto a quest'ultimo. Dalla S.P. 87, che attraversa il paese, si procede in direzione Domusnovas per 1,300 km per immettersi nella S.S.130, in direzione Cagliari. Percorsi 4,200 km, sulla destra, troviamo lo svincolo per il cavalcavia in direzione Pineta di Musei. Percorsi 2,400 km della strada comunale asfaltata, in prossimità dell'incrocio per l'ingresso alla Pineta di Musei, troviamo i lotti in oggetto. I confini sono materializzati da recinzione. L'accesso al fondo, garantito direttamente dalla strada asfaltata, è consentito attraverso cancello carrabile in ferro, tale da determinare un accesso di tipo buono.

I terreni catastalmente Seminativo sono in realtà completamente ricoperti da area boschiva artificiale costituita, prevalentemente, da una qualità bassa di essenze, formata da piante di eucalyptus, di una età compresa tra 1/3 e 2/3 del taglio del ciclo vegetativo (Vd. Appendice D13 – Documentazione Fotografica).

Nel fondo non sono state rilevate costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa di tipo abitativo o non abitativo.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- [REDACTED] di Musei al fg. 204, mapp.
- [REDACTED] di Musei al fg. 201, mapp.

Per quanto concerne il Mapp. 79, i dati indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene. Per la precisione il suddetto mappale è stato erroneamente attribuito al Fg. 204, anziché al Fg. 201.

Per quanto concerne il Mapp. 80 i dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale descrizione del bene.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreni.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.**Destinazione del P.U.C.**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.c) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Musei, le particelle catastali ricadono:

- insistono in Zona E "AGRICOLA" prevista dal piano di fabbricazione e in sottozona E3 (Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario) prevista dal Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione del C.C. n° 1 del 18/01/2016 del quale si allega stralcio delle norme tecniche di attuazione.
- non sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art.9 della Legge 1 marzo 1975, n° 47, così come sostituita dalla Legge 21 Novembre 2000 n°353.
- ricadono, secondo lo studio di compatibilità idraulica e geologica geotecnica del territorio comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 22/07/2015:
 - ✓ il mappale 79 in area Hi1 Area di pericolosità idraulica moderata di cui di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.I.
 - ✓ il mappale 80 parte in area Hi1 Area di pericolosità idraulica moderata di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.I. e in area Hg1 Zone con fenomeni franosi, presenti o potenziali, marginali di cui di cui all'art. 34 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

Il mappale 80 inoltre risulta ricompreso all'interno di area tutelata per legge ai sensi dell'142 del comma c) del D.lgs 42/2004



Stralcio della carta della zonizzazione territoriale di Pianificazione del P.U.C. - Comune di Musei

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di terreni.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

La sottoscritta ha ritenuto opportuno provvedere all'accorpamento delle particelle che per loro natura intrinseca di qualità colturale, adiacenza, delimitazione, destinazione urbanistica già costituiscono lotto a sé stante.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

Considerata l'estensione superficiaria del terreno il frazionamento, per la formazione di più lotti, ostacolerebbe un'ottimale conduzione del fondo e non permetterebbe il livello minimo di redditività richiesto.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

I beni, alla data del sopralluogo avvenuto il 29/02/2020, risultano essere liberi.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

La Sig.ra [REDACTED] è proprietaria per la quota pari ad 1/2 del bene pignorato in forza di Atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] Notaio in Iglesias, in data 01/03/1960 rep. 53457, atto n. 5720, registrato ad Iglesias in data 14/03/1960 al n. 980 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 14/03/1960 casella n. 3426 art. n. 2867 (Vd. Allegato 2.n).

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per terreno agricolo s'intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La sottoscritta, a supporto della determinazione del più probabile valore di mercato, ha provveduto all'analisi dei dati compositi derivanti da ricerche dirette e indirette, così come delineate per i fabbricati e le aree fabbricabili.

Nello specifico, attraverso un servizio di ispezione dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, denominato [REDACTED] e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a eseguire una ricerca di atti di compravendita immobiliare, riferiti a beni simili avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi, in agro del comune di Siliqua, Domusnovas e Musei.

In considerazione dell'impossibilità di reperire un numero significativo di *Atti di Compravendita*, per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto, è stato applicato un criterio sintetico-comparativo avvalendosi dei valori espressi dal *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Cagliari – Carbonia/Iglesias – Medio Campidano*, edito da [REDACTED]

I valori dell'O.V.A., di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli addetti ai lavori, di uso comune in ambiti professionali e istituzionali, accreditati in sede giudicante, come da alcune massime che citano espressamente i suddetti listini come fonte attendibile di valori. (*Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014; Tribunale Regionale Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014*).

I valori riportati nell'osservatorio prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo e considerano il mero valore del terreno e delle relative opere di sistemazione, escludendo l'incidenza di eventuali costruzioni. Sono pertanto riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nell'ambito territoriale comunale e rappresentano quindi importi minimi e massimi.

I valori delle qualità colturali, laddove non individuati nelle tabelle, sono stati ricondotti alle più vicine e attuali realtà agricole partendo da quello della coltura principale e apportando i necessari correttivi.

Comune di MUSEI		
Qualità di coltura	Min. €/ha	Max. €/ha
Bosco	2.700,00	7.000,00

A seguito di accurata ispezione di ciascun fondo e alla rilevazione delle caratteristiche degli stessi, con l'ausilio di opportune tabelle parametriche, concernenti le caratteristiche tecniche più

influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreno, è stato possibile modulare il valore massimo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Preliminarmente, per una corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare, in maniera univoca e oggettiva, la natura dei vari parametri di stima e dei criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Si riporta, di seguito, la scala di variabilità dei suddetti parametri:

Ubicazione

E' un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta di prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dei suddetti centri incide sui costi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e il loro valore. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona: quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dai suddetti centri;

normale: quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 km a 15 km da suddetti centri;

carente: quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 km dai suddetti centri.

Accesso

E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità d'accesso al fondo.

buono: quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

sufficiente: quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

insufficiente: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica e al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

Età (boschi)

Nei boschi il valore del terreno con il soprassuolo deve tener conto dell'età attuale rispetto alla data in cui si può eseguire il taglio. La lunghezza degli intervalli di seguito specificata, posta in tre parti di uguale durata, è valutata in relazione alla natura della specie arborea costituente la piantagione.

età inferiore a 1/3 del ciclo vegetativo: soprassuolo di recente impianto;

età compresa tra 1/3 e 2/3 del taglio del ciclo vegetativo: soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;

età superiore ai 2/3 del ciclo vegetativo: si sta approssimando il periodo del taglio.

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità e incidenza percentuale delle piante presenti.

ricercata: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);

ordinaria: quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limite;

bassa: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

La scala di variabilità dei parametri di stima in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, ricorrenti in tutti i Comuni della Provincia, ma distinti per qualità di coltura, sono riportate nelle tabelle che seguono:

BOSCO					
Ubicazione		Accesso		Età	
Buona	1,00	Buono	1,00	1/3 del taglio	1,00
Normale	0,95	Sufficiente	0,95	tra 1/3 e 2/3 del taglio	0,875
Carente	0,90	Insufficiente	0,90	oltre 2/3 del taglio	0,75
Qualità essenze					
Ricerca	1,00				
Ordinaria	0,90				
Bassa	0,80				

La sottoscritta ha assunto, ai fini della valutazione immobiliare richiesta, la superficie catastale così come riscontrabile agli atti informatizzati del Catasto Terreni dalle Visure storiche per immobile (Vd. Allegati 3.a.40 e 3.a.41).

n.	Foglio	Particella	Qualità Catastale	Superficie (S) mq	Qualità di coltura	Valore Min €/ha	Valore Max €/ha
25	201	79	Seminativo	7.385	Bosco	€ 2.700,00	€ 7.000,00
26	201	80	Seminativo	7.490	Bosco	€ 2.700,00	€ 7.000,00

LIVELLI DI QUALITA'					VALORE	VALORE DEL FONDO
n.	Ubicazione K1	Accesso K2	Età K3	Qualità essenze K4	VMax €/mq	Vf= (Vmax * K1*K2*K3*K4)*S
25	0,95	1,00	0,875	0,80	0,70	3.437,72 €
26	0,95	1,00	0,875	0,80	0,70	3.486,60 €
						6.924,31 €

Il valore di mercato del fondo è pari a € 6.924,31 = **6.925,00**

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN RAGIONE DI 1/3

14. Appartamento sito in Carbonia, Via Gramsci 102, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Carbonia al Fg. 28, Mapp. 1153, sub. 2 cat. A/3;

Carbonia C.F. Fg. 28 Mapp. 1153 Sub. 2**Quesito n. 1 – Trascrizioni ed iscrizioni immobiliari pregiudizievoli e atti di provenienza ultraventennale – Documentazione catastale.**

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274f attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, compreso gli atti indispensabili per la ricostruzione ventennale dei passaggi di proprietà, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente all'Atto di Devoluzione è stata riportata quale data di stipula il 22/07/1993 in luogo del 22/07/1992 e quale data di trascrizione il 25/07/2002 in luogo del 25/07/1992 (Vd. Allegato 2.p);
- relativamente alla ricostruzione catastale del ventennio, il notaio si è limitato a riportare, a grandi linee, solo quanto desunto dalla visura storica.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Volontaria** - Rogito [REDACTED] in data 03/08/2007, rep. n. 12834, racc. n. 5208, iscritta a Cagliari il 04/08/2007, Reg. Gen. n. 32602, Reg. Part. n. 6311, di euro 200.000,0 a garanzia del mutuo di euro 100.000,00 estinguibile in anni 20 (Vd. Allegato 1.a.46 - 1.b.2 - 1.c.7)

a favore:

contro:

Debito:

**Immobiliare
in registro**

Appartamento sito in Carbonia via Gramsci, 58 – Catasto Fabbicati Fg.28 Mapp.1153 sub. 2 Vani 5,5 Cat. A/3

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.47 - 1.b.2 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobiliare:

Appartamento sito in Carbonia Via A. Gramsci, 102 – Catasto Fabbicati Fg.28 Mapp.1153 sub. 2 Vani 5,5 Cat. A/3

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.46 - 1.b.2 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobiliare:

Appartamento sito in Carbonia Via A. Gramsci, 102 – Catasto Fabbicati Fg.28 Mapp.1153 sub. 2 Vani 5,5 Cat. A/3

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.46 - 1.b.2 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobiliare:

Appartamento sito in Carbonia Via A. Gramsci, 102 – Catasto Fabbicati Fg.28 Mapp.1153 sub. 2

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Devoluzione** [redacted] in data 22/07/1992 rep. n.447/1992 trascritta a Cagliari il 25/07/2002 reg. gen. n. 17815, reg. part. n. 12557.
In forza del D.L. 26 maggio 1992 n. 298 art.6 comma 9 e 10 al fine di dare attuazione al trasferimento [redacted] art. 1 e 15 della legge 17 n. [redacted] i beni già di proprietà dell' [redacted] tipo D n. 47 composta di n. 2 fogli (Vd. Allegato 2.p)

a favore:

contro:

Immobile:

Sito nel comune di Carbonia e censito al C.U. Fg. 28 Mapp.1153 sub. 2 Vani 5,5 Nat. A

- **Atto di identificazione catastale** a rogito [redacted] in data 14/07/2005, repertorio n. 77894, raccolta n. 17391, registrato all'Ufficio delle Entrate di "Roma 3" in data 22/07/2002 e trascritto a Cagliari il 02/08/2005 reg. gen. n. 28220, reg. part. n. 18707.
"Si precisa che con il trascrivendo atto si identifica il patrimonio C.D. "non strumentale" trasferito dalla società [redacted], giusta atto di scissione a [redacted] 0/2003 repertorio n.73387 raccolta n.15645 registrato a Roma 3 il 07/11/2003 al n. 2789 1 serie 1, meglio identificato giusta atto in data 14/07/2005 repertorio n.77894 raccolta n. 17391 che qui si trascrive. Successivamente con verbale a mio rogito in data 25/11/2003 repertorio n.73556 raccolta n. 15695 registrato a Roma 3 in data 05/12/2003 al n. 1-30814, l' [redacted] è trasformata in Spa, variando la propria denominazione [redacted]"

contro:

a favor

Immobile:

Appartamento sito in Carbonia N.C.E.U. Fg. 28 Mapp.1153 sub. 2 Vani 5,5 Cat. A/3

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [redacted] Notaio in Quartu Sant'Elena, in data 04/10/2006 Rep. n. 18590, raccolta n. 9432, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 18/10/2006 reg. gen. n. 42914 reg. part. n. 28664 (Vd. Allegato 2.q)

contro:

a favor

Immobile:

in Comune di Carbonia appartamento posto al piano rialzato (catastalmente individuato al piano terra); composto da ingresso, cucina, tre camere, bagno e cantina, confinante con la predetta Via Gramsci, con cortile condominiale per tre lati, il tutto, censito al Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Cagliari, Comune di Carbonia, al Fg. 28 Mapp.1153 sub. 2 Via Antonio Gramsci n. 102, piano T, interno 2, scala A, cat. A/3, cl. 2, Vani 5,5 mq 93 rendita € 397,67

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED] Notaio in Iglesias, in data 03/08/2007 Rep. n. 12833, raccolta n. 5207, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 04/08/2007 reg. gen. n. 32601 reg. part. n. 21425 (Vd. Allegato 2.r)

*a favore:**contro**Immobile:*

In Comune di Carbonia appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato (catastalmente individuato al piano terra) del maggior fabbricato avente accesso comune dal n. civico 58 (già civico n. 102) della via Gramsci, con accesso particolare dall'interno 2, servito dalla scala "A", composto da ingresso, cucina, bagno e tre camere, oltre ad una cantina pertinenziale posta al piano seminterrato.

Detto immobile confina con la detta via e con parti comuni per più lati e risulta distinto nel Catasto dei Fabbricati di Carbonia al Fg. 28 Mapp.1153 sub. 2 cat. A/3, cl. 2, Vani 5,5 mq 93 rendita € 397,67

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.42 – Visura catastale) al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al **Fg. 28 Mapp. 1153 sub. 2**, Cat. A/3, cl. 2, consistenza 5.5 vani, superficie catastale mq 93, rendita € 397,67, ubicato in [REDACTED] piano S1-T di proprietà, a partire dal 03/08/2007 in seguito ad Atto di Compravendita del 03/08/ [REDACTED]

la quota pari a 2/6;

- [redacted] per la quota
[redacted] per la quota
pari a 2/6;
- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 04/10/2006 il suddetto mappale era in proprietà [redacted] delle s [redacted]
 - In data 18/06/2007 il suddetto mappale è stato oggetto di una variazione catastale per "Diversa distribuzione degli spazi interni", protocollata con n. CA0412068.
 - Antecedentemente al 04/10/2006 e precisamente in data 14/07/2005 il suddetto mappale è stato oggetto di atto pubblico per identificazione catastale - Trascrizione in atti dal 03/08/2005 Repertorio n.: 77894 [redacted] SpA.
 - Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 26/05/1992 il suddetto mappale era di proprietà, in seguito a Devoluzione, in forza del Decreto Legge n. 298, protocollo n. CA0214935 Voltura in atti dal 15/06/2004 di [redacted]
 - Antecedentemente alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 e sicuramente alla data del 18/06/1982, anno in cui è stato accatastrato l'immobile, il suddetto bene era di proprietà del [redacted] (Vd. Allegato 3.d.8 - Partita 4359 e Allegato 3.g.1- Planimetria catastale)

Per quanto concerne la rappresentazione nell'estratto di mappa del fabbricato, in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ne ha constatato la correttezza sia per quanto riguarda l'ubicazione sia per quanto riguarda l'identificazione catastale (Vd. Allegato 3.f.8).

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato è ubicato al piano rialzato di un fabbricato sito nel Comune di Carbonia nella Via Gramsci n. 58 (ex n. 102).

Il fabbricato di cui sopra si trova all'interno di un lotto nel quale insistono due fabbricati, ciascuno dei quali caratterizzato da tre piani fuori terra, da un attico, da un piano seminterrato, da una terrazza e da un cortile condominiale.

L'accesso al lotto avviene attraverso un cancello carrabile ed un cancello pedonale entrambi ubicati nella Via Gramsci ai numeri civici 58 e 60 (Vd. Appendice D14 - Foto nn. 1 e 2). Il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, si trova sulla sinistra del lotto e ad esso è assegnato il numero civico 58.

All'appartamento si accede attraverso un portoncino in legno (Vd. Foto n. 6) dalla scala condominiale, alla quale a sua volta si accede attraverso un portoncino in alluminio e vetro (Vd.

Foto n. 3) dal cortile condominiale.

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno-angolo cottura di mq 28,88 (Vd. Appendice D14 - Foto dalla n. 7 alla n. 11 e Appendice C2 - Elaborati grafici), da un disimpegno di mq 7,33 (Vd. Foto nn. 12 e 13), da due camere da letto rispettivamente di mq 11,57 (Vd. Foto nn. 16 e 17) e mq 15,93 (Vd. Foto nn. 18 e 19) ed infine da un bagno di mq 5,91 (Vd. Foto nn. 14 e 15).

Per quanto riguarda le finiture:

- il pavimento è costituito da piastrelle 30x30 cm, in gres porcellanato color beige, di media qualità (Vd. Foto dalla n. 7 alla n. 19);
- il battiscopa è costituito da listelli 30x8,5 cm in gres porcellanato color beige, di media qualità (Vd. Foto dalla n. 7 alla n. 13 e dalla n. 16 alla n. 19);
- le pareti dell'ingresso - soggiorno, di una porzione dell'angolo cottura, dell'andito e delle due camere da letto sono intonacate e tinteggiate (Vd. Foto dalla n. 7 alla n. 13 e dalla n. 16 alla n. 19); le pareti della restante porzione della cucina sono rivestite con mattonelle in ceramica 20x20 cm sino ad un'altezza pari a m 1,90 (Vd. Foto nn. 9 e 10) ed, infine, quelle del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica 20x20 cm sino ad un'altezza pari a m 2,30 (Vd. Foto nn. 14 e 15);
- i sanitari del bagno, quali doppio lavandino, WC, bidet e vasca da bagno sono in vetro china color bianco, di recente fattura ed in buone condizioni (Vd. Foto nn. 14 e 15);
- le porte interne sono in legno tamburato (Vd. Foto nn. 12, 13, 15 e 17);
- il portoncino d'ingresso è in legno (Vd. Foto n. 6);
- tutti gli infissi esterni, finestre e porte finestre, sono in legno con vetro camera (Vd. Foto nn. 11, 14, 16 e x) e persiane in legno (Vd. Foto n. 1).

Per quanto riguarda gli impianti:

- l'impianto elettrico risale presumibilmente all'anno 2007, anno in cui l'immobile è stato oggetto di lavori che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni; il contatore è ubicato all'interno dell'appartamento ed il quadro elettrico è dotato di salvavita (Vd. Foto n. 20); i frutti e le placche sono marca BTicino;
- è presente l'impianto citofonico (Vd. Foto nn. 20);
- l'impianto idraulico è sezionato (Vd. Foto n. 24) e risale, come l'impianto elettrico, presumibilmente al 2007; il contatore è posizionato su strada (Vd. foto n. 1)
- è presente l'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale mediante split Hitachi, serie Hit Klima (Vd. foto nn. 21 e 22);
- è presente uno scaldabagno marca Idrok per l'acqua calda sanitaria (Vd. Foto n. 23);
- il gas della cucina è fornito mediante una bombola posta all'interno della stessa cucina.

Il cortile, che si sviluppa sui tre lati del fabbricato, è di proprietà condominiale ed è in parte destinato a parcheggio. Una porzione di esso, e precisamente la parte centrale e posteriore, è pavimentata mediante un battuto di cemento (Vd. Foto dalla n. 2 alla n. 4), mentre la restante parte, e precisamente quella ubicata alla sinistra del fabbricato, guardando dalla via Gramsci, è caratterizzata da un battuto di terra. In quest'ultima porzione di cortile, è ubicato il posto auto assegnato all'immobile oggetto di pignoramento (Vd. Foto n. 5).

Pertinenza dell'appartamento è una cantina, di mq 10,73, posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato, alla quale si accede attraverso una porta in legno (Vd. Foto n. 25); essa è caratterizzata da un pavimento in battuto di cemento, è intonacata e tinteggiata ed è dotata di una finestra in legno con scurini interni in legno e grate esterne in ferro. E' inoltre dotata di impianto elettrico (Vd. Foto

nn. 26 e 27).

L'appartamento così come il fabbricato, nel suo complesso, si trovano in buone condizioni di manutenzione, mentre la cantina presenta dei fenomeni di umidità da risalita capillare.

La superficie utile dell'immobile è pari a totali mq 69,62, alla quale si aggiunge la superficie non residenziale della cantina pari a mq 10,73.

La superficie lorda dell'intero immobile comprensivo di cantina è pari a mq 103,82.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come:

appartamento sito in Carbonia, Via Gramsci 102, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Carbonia al fg. 28, mapp. 1153, sub. 2 cat. A/3, di proprietà del [REDACTED] in ragione di 1/3.

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. Per la precisione, attualmente il numero civico risulta essere il n. 58 in luogo del n. 102.

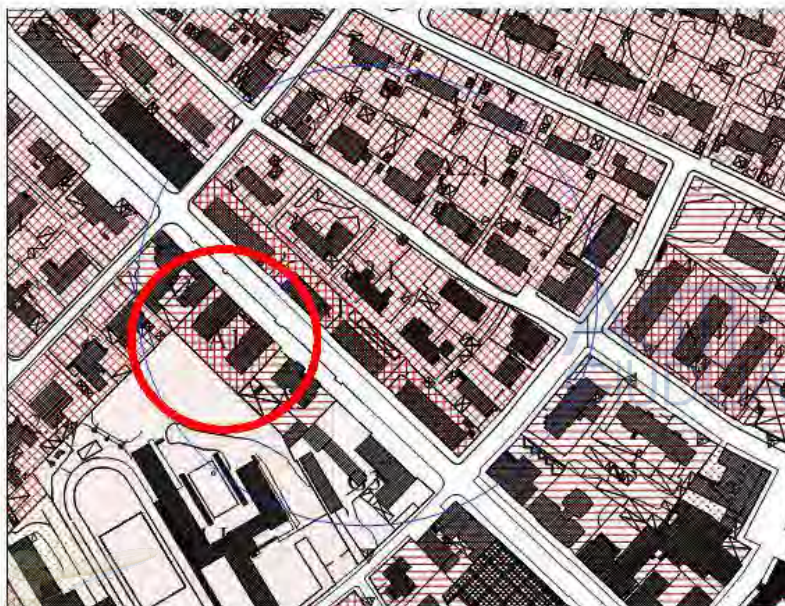
Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'appartamento e della cantina sono conformi allo stato di fatto (Vd. Allegato 3.g.2)

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.

Destinazione del P.U.C.

Secondo la Variante n. 4 al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Carbonia, approvata con Deliberazione C.C. n. 4 del 27.01.2016 e pubblicata sul BURAS n. 30 – Parte III del 23.06.2016, l'area su cui sorge l'immobile oggetto dell'esecuzione ricade nella Zona Territoriale Omogenea A: Centro storico, Sottozona A1: tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – nuclei urbani edificati monumentali di elevato valore storico-artistico.



Stralcio della variante n. 4 al P.U.C. - Comune di Carbonia

Conformità alle norme urbanistiche

In seguito all'accesso agli atti, del 11/09/2018 e del 28/08/2020, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia, la sottoscritta ha potuto constatare che presso gli archivi comunali non risulta presentata alcuna pratica edilizia inerente l'immobile oggetto di pignoramento (Vd. Appendice A2 e A6).

Poiché dalla documentazione catastale risalente all'epoca di accatastamento del fabbricato avvenuta nel luglio del 1982, risulta che l'immobile in oggetto era di proprietà del [REDACTED], si è provveduto a richiedere un accesso agli atti, in data 29/03/2019, presso il competente ufficio del Demanio. Anche in questo caso, presso gli archivi del suindicato ente, è risultato non essere presente alcun fascicolo tecnico inerente l'immobile in oggetto (Vd. Appendice A3).

La sottoscritta ha recuperato la documentazione necessaria presso la [REDACTED] in seguito a diverse richieste di accesso agli atti, nelle date 08/04/2019 (1^a richiesta avvenuta di persona e via mail), 13/05/2019 (sollecito via mail) ed infine 24/06/2019 (richiesta di ulteriore verifica di documentazione non precedentemente processata).

In particolare, la documentazione recuperata presso la [REDACTED] risulta essere la seguente:

- Documento risalente al 03/07/1950 inerente l'espropriazione per causa di pubblica utilità nel territorio di Carbonia per la costruzione di 2 fabbricati alloggi per il personale della nuova ferrovia Villamassargia-Carbonia (Vd. Allegato 4.b.1);
- Documento risalente al 14/01/1955 inerente la Nota di Trascrizione, presso il reparto di [REDACTED]

precedentemente, del terreno in Comune di Carbonia nel quale sono stati costruiti i due fabbricati di cui sopra (Vd. Allegato 4.b.2)

- Progetto architettonico, nel quale risulta un appunto a mano riportante la scritta "Anno di costruzione 1953" ed una firma a mano riportante l'anno 1949; il suddetto progetto risulta completo di planimetria generale, piante dei piani seminterrato, rialzato ed attico, e infine di sezione (Vd. Allegato 4.b.3).

Mettendo a confronto il su indicato progetto con il rilievo dell'immobile eseguito dalla sottoscritta in data 12/08/2019 (Vd. Appendice C2) si può riscontrare una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona ingresso-soggiorno-angolo cottura e nel bagno-disimpegno.

Tali modifiche sono state apportate presumibilmente nell'anno 2007, come si evince dalla visura storica catastale e dalla planimetria catastale.

Si fa notare che nell'ambiente ingresso - soggiorno - angolo cottura non sono rispettati i requisiti igienico sanitari in merito al rapporto aero illuminante.

Infatti, il rapporto:

$\text{mq } 28,88 \text{ (superficie vano)} / 8 = \text{mq } 3,61$ risulta essere maggiore della superficie finestrata pari a $\text{mq } 3,26$.

Al fine di ripristinare le condizioni igienico sanitarie dei suddetti ambienti, si dovrà provvedere a realizzare un tramezzo che divida la zona soggiorno-angolo cottura dalla zona ingresso.

Anche nelle camere da letto non sono rispettati i requisiti igienico sanitari in merito al rapporto aero illuminante; ma, poiché tale situazione risale all'epoca di costruzione del fabbricato, epoca in cui non vi erano le suddette prescrizioni, non sarà necessario provvedere al rispetto di tali requisiti.

Per poter eseguire i lavori per il ripristino delle condizioni igienico sanitarie nell'ambiente soggiorno-angolo cottura e per sanare la mancata comunicazione di opere interne effettuata presumibilmente nel 2007, si potrà presentare un'unica pratica edilizia presso il SUAPE.

Si è determinato che per la regolarizzazione dell'appartamento si dovranno sostenere le seguenti spese, per un totale di € 5.053,95, così suddivise:

- per le opere civili necessarie al ripristino delle condizioni igienico-sanitarie: € 1.953,95 computate avvalendosi del Prezziario Regionale;
- per le spese tecniche inerenti le prestazioni professionali di un tecnico abilitato per la redazione della pratica SUAPE, comprensiva dell'agibilità, e della variazione catastale (DOCFA) € 2.500,00.
- per diritti di segreteria, oneri e sanzioni amministrative si stimano in circa € 600,00.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

L'unità immobiliare in oggetto non risulta comodamente divisibile poiché non sussistono le condizioni per il soddisfacimento dei requisiti urbanistici, funzionali ed economici.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

L'immobile in oggetto è pignorato per la quota di 1/3 (pari a 2/6) di proprietà del Sig. [REDACTED]

I nominativi dei restanti comproprietari e la misura delle quote, ai medesimi spettanti, è la seguente:

- [REDACTED] per la quota pari a 1/6;
- [REDACTED] per la quota pari a 1/6 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] per la quota pari a 2/6.

Per i motivi esposti al Quesito n. 6, il bene immobiliare in oggetto non è divisibile pro quota.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Si è determinato che l'immobile, alla data del sopralluogo eseguito dalla sottoscritta in data 12/08/2019, risultava libero.

Attualmente, al contrario, e precisamente dal 01/01/2020, risulta occupato con regolare contratto d'affitto (Vd. Appendice B2).

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sull'immobile non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

Il Sig. [REDACTED] è proprietario del bene pignorato per la quota di 1/3 in forza dell'Atto di Compravendita a rogito notaio [REDACTED], Notaio in Iglesias, stipulato in data [REDACTED]

03/08/2007 Rep. n. 12833, raccolta n. 5207 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 04/08/2007 reg. gen. n. 32601 reg. part. n. 21425 (Vd. Allegato 2.r).

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

La stima del valore di mercato del bene è finalizzata a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, ed è svolta in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- European Valuation Standards;
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio 2015;
- Codice delle Valutazioni immobiliari – Tecnoborsa.

La sottoscritta provvederà, qui di seguito, ad applicare quale criterio di stima il valore di mercato, che secondo gli standard estimativi internazionali (International Valuation Standards - IVS) è definito come *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

La determinazione del valore di mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione di cui sopra: *"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili"*.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Due o più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano eguali ammontari per gli indicatori economico-estimativi, ovvero se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della stima.

La finalità estimativa mira essenzialmente a condizioni di uniformità.

I principali parametri del segmento di mercato sono:

- ✓ *la localizzazione*: posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico;
- ✓ *tipo di contratto*: compravendita, locazione, permuta, leasing, etc;
- ✓ *la destinazione*: abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie;
- ✓ *la tipologia immobiliare*: fabbricati o terreni; mercati dell'usato, del ristrutturato o restaurato, del nuovo; unità in condominio o in proprietà esclusiva.
- ✓ *la tipologia edilizia*: caratteri tecnici, architettonici e funzionali dell'edificio o della costruzione
- ✓ *la dimensione*: unità immobiliari piccole, medie o grandi.
- ✓ *i caratteri della domanda e dell'offerta*: soggetti che agiscono sul mercato e le loro motivazioni a operare (comprare, vendere, usare, etc);
- ✓ *la forma di mercato*: grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.
- ✓ *il livello del prezzo e il numero degli scambi*: prezzo di compravendita, il canone di affitto, il canone di leasing, etc

I procedimenti estimativi previsti dagli Standard Internazionali sono: Market Comparison Approach (metodo del confronto di mercato), Income Approach (metodo della capitalizzazione dei

redditi futuri) e Cost Approach (metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei su indicati metodi estimativi è la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso attuale dello stesso immobile e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Il nostro Subject è sito nel Comune di Carbonia al piano rialzato di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, un attico e un piano seminterrato e ha accesso dalla Via Gramsci n. 58.

La zona in cui insiste il fabbricato è ubicata nel centro dell'abitato di Carbonia, nelle immediate vicinanze del Parco del Colle Rosmarino e del Municipio.

Gli immobili ivi ubicati sono prevalentemente a destinazione residenziale, dislocati su due o al massimo tre piani fuori terra.

Poiché nel fabbricato tutti gli appartamenti sono uso abitazione e la zona è a vocazione residenziale per le unità immobiliari al di sopra del piano terra, una sua trasformazione in una destinazione alternativa non sarebbe conveniente dal punto di vista economico; quindi, nella stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto, non verrà applicato il principio dell'HBU, che prevede che il valore di mercato sia pari al valore atteso calcolato sul valore nell'uso attuale e sui valori di trasformazione negli usi alternativi.

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, la sottoscritta, una volta appurato che l'uso attuale dell'immobile, destinato a residenza, risulta essere nella zona il migliore degli usi possibili, ha provveduto ad eseguire un'accurata indagine di mercato al fine di verificare se nello stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto vi fossero delle recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto.

Avendo avuto dei riscontri positivi, la sottoscritta ha ritenuto di poter eseguire la valutazione per comparazione, ovvero sia di poter utilizzare il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

Tale metodo, infatti, si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Ovviamente, maggiore è il numero di transazioni che si riesce a rilevare, migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima.

Il MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti. Consiste in un'elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche tecnico-economiche possedute dagli immobili. Il confronto tra gli immobili rilevati e quello oggetto di stima si svolge attraverso un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in funzione delle differenze nelle caratteristiche degli immobili stessi. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
2. rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4. compilazione della tabella dei dati;
5. stima dei prezzi marginali;
6. redazione della tabella di valutazione;

7. sintesi valutativa.

La sottoscritta ha dunque proceduto ad eseguire la prima fase e quindi a recuperare, attraverso indagini di mercato, dati immobiliari riguardanti compravendite avvenute di recente di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Ha pertanto provveduto a recuperare, attraverso un servizio di ispezioni dei Registri Immobiliari di Cagliari, denominato [REDACTED] e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, n. 3 compravendite di immobili aventi la stessa categoria catastale (A/3), avvenute nell'arco degli ultimi 10 mesi (novembre 2019 – settembre 2020) ed ubicate all'interno dell'abitato del comune di Carbonia.

Delle n.3 compravendite la sottoscritta ha provveduto a prenderne in considerazione solo una, ritenendo le altre due non utilizzabili ai fini di una corretta comparazione.

Ha così provveduto ad eseguire una comparazione mono parametrica con un immobile, che chiameremo Comparabile A, compravenduto nel medesimo fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento.

Per il **Comparabile A**: Atto di compravendita del 19/12/2019, Notaio rogante Dott. [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio n° 36712, relativo all'immobile:

"appartamento ad uso abitazione, posto al piano terra (rialzato) del maggior fabbricato avente accesso dal civico 102 della via Gramsci, facente parte del corpo di fabbrica servito dalla scala A, contraddistinto con il numero d'interno 3, composto da ingresso, disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno e quattro vani utili, oltre ad un locale ad uso cantina di pertinenza esclusiva, ubicato al piano seminterrato del medesimo fabbricato.

Il tutto risulta distinto nel Catasto dei Fabbricati di Carbonia al foglio 28 (ventotto), particella 1153 (millecentocinquantaquattro), subalterno 3 (tre), categoria A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale 119 metri quadrati, escluse aree scoperte 119 metri quadrati, rendita Euro 469, 98.

La sottoscritta a questo punto è passata ad analizzare la seconda fase e cioè a rilevare i dati immobiliari, quali i prezzi di mercato veri e le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili.

Dopodiché ha provveduto a scegliere le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, basandosi sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato e sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

Si è pertanto valutato, inizialmente, di assumere per la comparazione le sotto riportate caratteristiche immobiliari:

1. la data del contratto di acquisto;
2. la superficie principale dell'immobile;
3. le superfici secondarie;
4. livello di piano;
5. stato di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto, si è proceduto a compilare la seguente "Tabella dei dati":

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A Via Gramsci, 102 (attuale 58) € 85.000,00	Subject Via Gramsci, 102 (attuale 58) x
Prezzo di mercato (€) - PRZ		
Data (mesi) DAT	10	0
Superficie principale (mq) S ₁	119	87
Cantina	16	17
Stato di manutenzione	0	1
Livello di piano (n) LIV	piano rialzato	piano rialzato

A questo punto si è passati alla fase successiva, relativa alla "stima dei prezzi marginali".

• **Data del contratto di acquisto.**

E' utile per aggiornare i prezzi degli immobili di confronto alla data della stima. La scala di misura della data è cardinale discreta (conteggio) e l'unità di misura è il mese. Per convenzione la data è retrograda dal momento di stima, che si assume pari a zero.

Il prezzo marginale della data si stima con il saggio annuale di svalutazione e/o rivalutazione del prezzo, moltiplicandolo per il prezzo di compravendita del comparabile e dividendolo per i 12 mesi dell'anno.

Da un'indagine di mercato effettuata avvalendosi del sito [REDACTED] sono stati recuperati per gli appartamenti il prezzo medio minimo (€/mq 842,00) e il prezzo medio massimo (894 €/mq) nel corso dei 12 mesi a partire dalla data della stima, settembre 2020. Il saggio di svalutazione della data risulta essere pari a $(894,00 \text{ €/mq} - 842,00 \text{ €/mq}) / 842,00 \text{ €/mq} = 0,062$.

Da cui:

$$P_A(\text{DAT}) = V_A \times 0,062 / 12 = \text{€ } 437,45$$

• **Superfici principali (SUP).**

Le caratteristiche superficiali sono molto importanti nella stima degli immobili, in quanto generalmente la trattativa punta sulla loro consistenza. La superficie principale, le superfici secondarie e le aree esterne degli immobili influenzano dunque il prezzo di compravendita. Anche le superfici condominiali indivise seppure non si considerano nella consistenza dell'immobile contrattato, possono incidere sul prezzo di mercato.

Nel caso in esame le superfici del Subject e dei comparabili si distinguono in:

- ✓ superficie principale relativa all'appartamento;
- ✓ superfici secondarie relative alla cantina.

La scala di misura delle superfici è cardinale continua (misurazione) e l'unità di misura è il mq.

Il prezzo marginale relativo alle caratteristiche superficiali si calcola moltiplicando il corrispondente prezzo medio per il rapporto di posizione. Essendo in presenza di un solo comparabile possiamo permetterci di aggirare il calcolo del rapporto di posizione ponendo il prezzo marginale pari al prezzo medio relativo al comparabile. Con il suddetto artificio si intende simulare l'esito di un rapporto di posizione minore dell'unità.

Il prezzo medio si calcola rapportando il prezzo di compravendita alla superficie commerciale.

Quest'ultima è data dalla somma della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate alla principale mediante i rispettivi rapporti mercantili. Nel caso in esame assumendo,

rapporto mercantile della cantina= 0,50

si ottiene:

$$P_A(\text{SUP}) = V_A / \text{Sprinc} + S_{\text{sec}} = 85.000 / 119 + (16 \times 0,50) = \text{€}/\text{mq } 669,29$$

Il prezzo marginale della superficie si assume, per quanto sopra, detto pari a € /mq 669,29

• **Superfici secondarie (CANT).**

Il prezzo marginale delle superfici secondarie è pari al prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale, pari a € /mq 669,29, ed il rapporto mercantile della superficie secondaria considerata. Nel nostro caso: 0,50 per la cantina.

Da cui:

$$P(\text{CANT}) = \text{€}/\text{mq } 669,29 \times 0,50 = \text{€}/\text{mq } 334,65$$

• **Livello di piano (LIV)**

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in assenza dell'ascensore. La scala di misura del livello di piano è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il numero.

Il prezzo marginale del livello di piano si calcola utilizzando il saggio di variazione dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Nel caso in esame poiché gli immobili sono entrambi al piano rialzato, si assumerà quale saggio del livello di piano lo 0%. Pertanto, non potendosi calcolare il prezzo marginale del livello di piano, tale caratteristica non verrà presa in considerazione.

• **Stato di manutenzione (MAN)**

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile. Il suo compito consiste nel tener conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Il prezzo marginale è pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro.

Poiché dall'atto di compravendita dell'immobile comparabile si evince che lo stesso non è ristrutturato a differenza dell'immobile oggetto di esecuzione che è stato ristrutturato nel 2007, si è calcolato, mediante un computo metrico estimativo, che per passare dal livello 0 al livello 1 siano necessari € 30.450,00

Pertanto, la sottoscritta è passata a calcolare la "Tabella di Valutazione" nella quale ha provveduto ad applicare gli aggiustamenti per ogni singola caratteristica e per ciascun comparabile al fine di arrivare al prezzo corretto di ogni immobile:

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A Via Gramsci n. 102 (attuale n. 58)
PRZ (euro)	€ 85.000,00
DAT (mesi)	(0-10) x € 437,45 = - € 4.374,51
S1 (mq)	mq (87-119) x € /mq 669,29 = - € 21.417,28
CANT (mq)	mq (17-16) x € /mq 334,65 = € 334,65
Stato di manutenzione	€ 30.450,00
Prezzo corretto (euro)	€ 89.992,82

Il valore di mercato risulta essere pari a € 89.992,82 = € **90.000,00**

Il valore di vendita forzata sarà pari al valore di mercato decurtato dei costi di adeguamento necessari alla regolarizzazione dell'immobile, così come dettagliati alla pag. 194 del Quesito n. 5.

Da cui ne deriva che

€ (89.992,82 - 5.053,95) = € 84.938,87 = € **85.000,00**

Poiché la superficie lorda commerciale del nostro immobile è pari a 95,50 mq, ottenuta sommando la superficie lorda dell'appartamento (87 mq) alla superficie lorda della cantina decurtata del 50% (8,5 mq), il valore a metro quadro sarà pari a:

85.000,00 € / 95,50 mq = 890,05 €/mq = **890,00 €/mq**

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Le spese condominiali, come si evince dal prospetto risalente 31/03/2020 (Vd. Appendice B3), si attestano in 36,00 €/mese, mentre il debito residuo risulta essere pari a totali € 684,00.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

La sottoscritta ha provveduto a predisporre l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) del bene e ad inviarlo, tramite PEC in data 18/09/2020, alla Regione Autonoma della Sardegna Assessorato dell'Industria - Servizio Energia e Economia Verde.

L'immobile ricade in classe energetica "D", con indice di prestazione energetica globale (EPgl,nren) pari a 70,50 kWh/m² anno (Vd. Appendice E1).

15-16. Negozi siti in Domusnovas, Corso Repubblica, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Domusnovas alla sezione B Fg. 8 mapp. 535 e 534, cat. C/1

N.B.

Poiché in occasione del sopralluogo in situ, eseguito in data 14/05/2019, nonché dai successivi riscontri documentali è stato possibile accertare che lo stato di fatto e di diritto dei due beni costituisce un'unica unità immobiliare, si è provveduto a trattare gli stessi, dal quesito 2 in poi, come unico immobile.

Domusnovas C.F. Sez. B Fg. 8 Mapp. 535

Quesito n. 1 – Trascrizioni ed iscrizioni immobiliari pregiudizievoli e atti di provenienza ultraventennale - Documentazione catastale.

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274g attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le

ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale e tutta la documentazione catastale.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.48 - 1.b.2 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 8 Mapp. 535 Cat. C/1 – Corso Repubblica snc

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 07/09/2012, reg. gen. n. 24263, reg. part. n. 2659, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.48 - 1.b.2 - 1.c.6)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 8 Mapp. 535 Cat. C/1, 69 mq – Corso Repubblica snc Piano terra

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.48 - 1.b.2 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 8 Mapp. 535 Cat. C/1, 69 mq – Corso Repubblica snc Piano terra

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 29/01/2015 rep. 1838 - iscritta a Cagliari il 10/02/2015, reg. gen. n. 4206, reg. part. n. 336, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 959.193,12 ed il capitale di euro 479.596,56 (Vd. Allegato 1.a.48 - 1.c.8)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 8 Mapp. 535 Cat. C/1, 69 mq

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.48 - 1.b.2 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 8 Mapp. 535 Cat. C/1 – Corso Repubblica snc

N.B. incongruenze riscontrate

In atti risulta indicato: [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED] Notaio in Iglesias, in data 08/08/1964 rep. 5420, raccolta n. 1225, registrato ad Iglesias il 10/08/1964 al n. 171 mod. I Vol. 230 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 20/08/1964 casella n. 13274 art. n. 11269 (Vd. Allegato 2.s)

a favore:

contro:

[REDACTED] a Domusnovas il 08/02/1919

[REDACTED] nato a Domusnovas il 07/12/1896

Immobile:

Area di fabbricato demolito e cortile retrostante sito in Domusnovas in Corso Repubblica, già Via Vittorio Emanuele 3°, distinto in catasto:

- ✓ Sez. B F. 8 Mapp. 535/b mq 205
- ✓ Sez. B F. 8 Mapp. 534/b mq 37.

Nella vendita sono pure compresi i diritti pari ad un terzo sul Mapp. 344 di are 1.45

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 23/11/1993 -registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883,

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o).

contro:

a favore:



Eredità devoluta per legge ai figli - Il coniuge rinuncia

Immobile:

Negozi o bottega sito in Domusnovas, censito al N.C.E.U Sez. B F. 8 Mapp. 535 Mq 69

N.B. incongruenze riscontrate

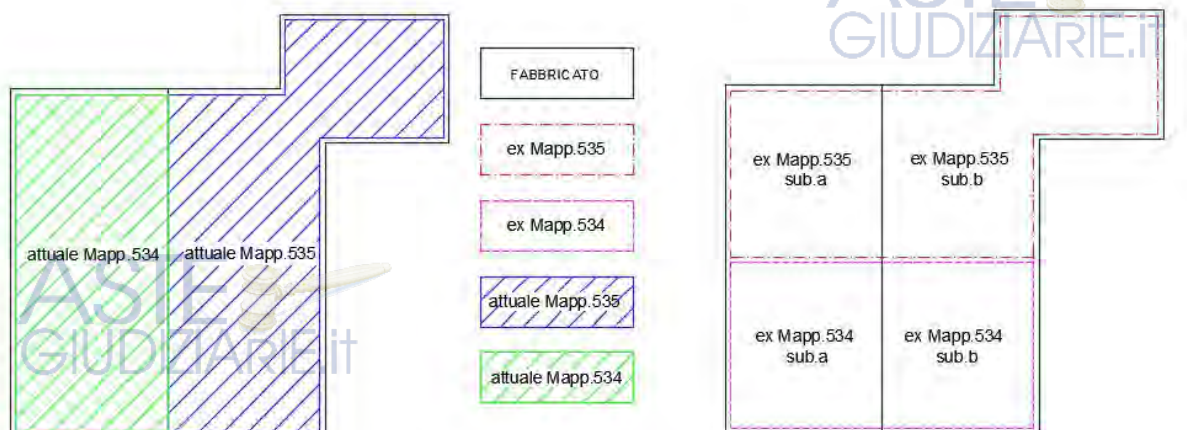
- Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte di [REDACTED]
- In atti risulta indicato: [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.43 - Visura catastale) al Catasto Fabbricato del Comune di Domusnovas alla **Sez. B Fg. 8 Mapp. 535**, Cat. C/1, cl. 2, consistenza 69 mq, superficie catastale mq 118, rendita € 741,22, ubicato in Via Repubblica P. T. di proprietà, a partire dal 23/11/1993 in seguito a denuncia di successione per causa di morte di Pirisi Giuseppe Voltura in atti dal 13/01/1997 Vol. 620 n. 47 del 18/05/1994, delle seguenti ditte,
 - [REDACTED] per la quota pari a 1/3;
 - [REDACTED] per la quota pari a 1/3;
 - [REDACTED] per la quota pari a 1/3;
- Con Voltura d'ufficio del 23/11/1993 protocollo n. CA0065828 in atti dal 01/04/2014 è stata corretta l'intestazione di una ditta, da [REDACTED]
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, e precisamente alla data del 09/08/1965, data in cui è stata presentata la denuncia di variazione n. 4529 per nuova costruzione, il suddetto mappale (Vd. Allegato 3.d.9 - Partita 374 ed Allegato 3.d.10 - Partita 850) era di proprietà di:
 - [REDACTED]

N.B. incongruenze riscontrate

L'attuale mappale 535 (Vd. Schema grafico) deriva dalla fusione dell'ex Mapp. 535 sub. b e dell'ex Mapp. 534 sub. b.



Schema grafico delle variazioni catastali intervenute sull'immobile

Si precisa che, in catasto non è stato volturato il frazionamento all'urbano, avvenuto tra il 31/01/1962 ed il 13/06/1962, dell'ex Mapp. 534, nel sub. a e nel sub. b, e dell'ex Mapp. 535, nel sub. a e nel sub. b.

Si fa presente che non è stato possibile reperire il suddetto frazionamento, né agli archivi dell'Agenzia delle Entrate né all'Archivio Notarile, nonostante nell'Atto di compravendita dell'immobile in oggetto (Vd. Allegato 2.s) il notaio abbia dichiarato che il suddetto frazionamento era allegato all'Atto di provenienza a stipula del Notaio [REDACTED] del 13/06/1962 Rep. 60311 (Vd. Allegato 2.t).

Inoltre, non sono stati volturati i passaggi di proprietà dei mapp. 535 sub. b e 534 sub. b da [REDACTED] (con Atto notaio [REDACTED] del 15/06/1962 Rep. 60314) e da quest'ultimo a [REDACTED] (con Atto notaio [REDACTED] del 08/08/1964 rep. 5420 (Vd. Allegato 2.s). Di conseguenza, alla data del 09/08/1965, data in cui è avvenuta la denuncia di variazione per nuova costruzione, citata nella partita n. 850 (Vd. Allegato 3.d.10 – Partita 850), il mappale era già di proprietà di [REDACTED].

Per quanto concerne la rappresentazione dell'immobile oggetto di pignoramento nell'estratto di mappa, si è constatata la non correttezza sia per quanto riguarda la conformazione planimetrica sia per quanto riguarda l'identificazione catastale (Vd. Allegato 3.f.9). Ciò è dovuto al fatto che l'estratto di mappa in questione riporta la situazione antecedente al frazionamento degli ex mapp. 534 e 535.

Domusnovas C.F. Sez. B Fg. 8 Mapp. 534**Quesito n. 1 – Trascrizioni ed iscrizioni immobiliari pregiudizievoli e atti di provenienza ultraventennale - Documentazione catastale.**

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile

pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274g attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, gli atti di compravendita ultraventennali e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente all'Atto di Compravendita notaio [REDACTED] del 31/07/1958 Rep. 10653 è stato riportato, relativamente alla trascrizione, quale numero di casella il 898 in luogo del 8898 (Vd. Allegato 2.u)

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.49 - 1.b.2 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 8 Mapp. 534 Cat. C/1- Corso Repubblica snc

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 07/09/2012, reg. gen. n. 24263, reg. part. n. 2659, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.49 - 1.b.2 - 1.c.6)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 8 Mapp. 534, mq 56 Cat. C/1 - Corso Repubblica snc Piano terra

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.49 - 1.b.2 - 1.c.3)

a favore:

contro:

- Pirisi Gianpiero nato a Domusnovas il 06/10/1954

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 8 Mapp. 534, mq 56 Cat. C/1 - Corso Repubblica snc Piano terra

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 29/01/2015 rep. 1838 - iscritta a Cagliari il 10/02/2015, reg. gen. n. 4206, reg. part. n. 336, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 959.193,12 ed il capitale di euro 479.596,56 (Vd. Allegato 1.a.49 - 1.c.8)

a favore:

contro:

[REDACTED] Domusnovas il 06/10/1954

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 8 Mapp. 534 Cat. C/1, mq 56

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.49 - 1.b.2 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 8 Mapp. 534 Cat. C/1 - Corso Repubblica snc

N.B. incongruenze riscontrate

In atti risulta indicato: [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI - ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Atto di compravendita con patto di riscatto** a rogito notaio [REDACTED] Notaio in Iglesias, in data 31/07/1958 rep. 10653, raccolta n. 967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 04/08/1958 casella n. 8898 art. n. 7870 (Vd. Allegato 2.u)

a favore:

contro:

[REDACTED] nato a Domusnovas il 08/02/1919

[REDACTED] nata a Domusnovas il 13/10/1925

La venditrice riserva per se e per i suoi successori il diritto di riscattare lo stabile da lei venduto entro il termine di tre anni dalla data di stipula del presente atto.

Immobile:

Casa in Domusnovas in Via Vittorio Emanuele n. 28 e 30 distinta in catasto alla Sez. B Fg. 8 Mapp. 534

- **Atto di Permuta** a rogito notaio [REDACTED] Notaio in Cagliari, in data 13/06/1962 rep. 60311, raccolta n. 6514, registrato a Cagliari il 20/06/1962 al n. 14746 Mod. I Vol 401 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 25/06/1962 casella n. 9321 art. n. 7607 (Vd. Allegato 2.t)

a favore:

[REDACTED] nato a Domusnovas il 08/02/1919

contro:

[REDACTED] nato a Domusnovas il 11/02/1932

Immobile:

Tratto di terreno, già fabbricato urbano demolito, in Via Settembrini, distinto in Catasto sez. B Fg. 8 Mapp. 535 sub. a di mq 40

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 23/11/1993 -registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883, reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o).

contro:

a favore:

Eredità devoluta per legge ai figli - Il coniuge rinuncia

Immobile:

Negozi o bottega sito in Domusnovas e censito al N.C.E.U: Sez. B F. 8 Mapp. 534 Mq 56

N.B. incongruenze riscontrate

- Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte di [REDACTED]
- In atti risulta indicato: [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.44 - Visura catastale) al Catasto Fabbricato del Comune di Domusnovas alla sez. B Fg. 8 Mapp. 534, Cat. C/1, cl. 2, consistenza 56 mq, rendita € 601,57, ubicato in Corso Repubblica P. T. di proprietà, a partire dal 23/11/1993 in seguito a denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] Voltura in atti dal 13/01/1997 Vol. 620 n. 47 del 18/05/1994, delle seguenti ditte,

[REDACTED] per la quota pari a 1/3;

[REDACTED] per la

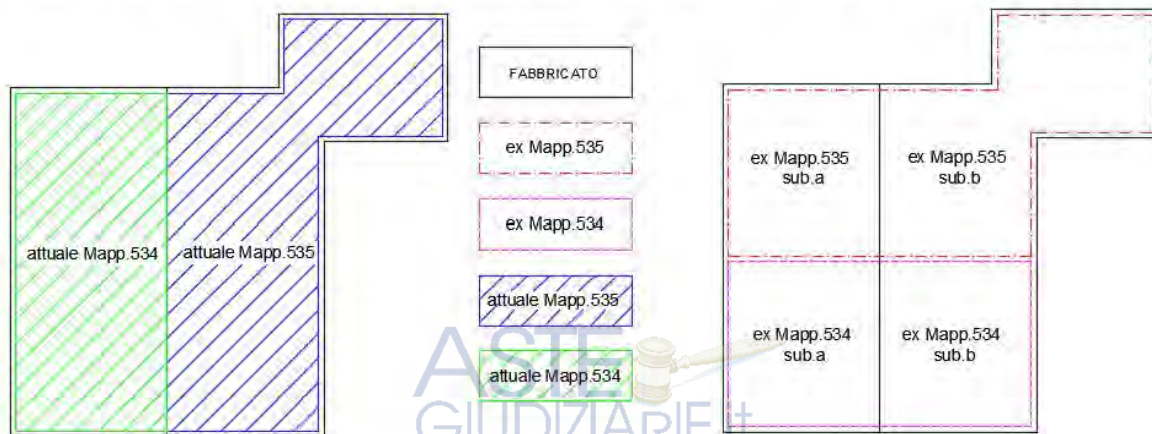
quota pari a 1/3;

la quota pari a 1/3;

- Con Voltura d'ufficio del 23/11/1993 protocollo n. CA0065828 in atti dal 01/04/2014 è stata corretta l'intestazione di una ditta, da [REDACTED]
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, e precisamente a partire dal 09/08/1965, data in cui è stata denunciata la nuova costruzione con Denuncia di variazione n. 4530 (Vd. Allegato 3.d.11 - Partita 851) il suddetto mappale era di proprietà di:

N.B. incongruenze riscontrate

L'attuale mappale 534 (Vd. Schema grafico delle variazioni catastali intervenute sull'immobile, sopra riportato) deriva dalla fusione dell'ex Mapp. 535 sub. a e dell'ex Mapp. 534 sub. a.



Schema grafico delle variazioni catastali intervenute sull'immobile

In catasto non è stato volturato il frazionamento all'urbano, avvenuto tra il 31/01/1962 ed il 13/06/1962, dell'ex Mapp. 534 nel sub. a e nel sub. b e dell'ex Mapp. 535 nel sub. a e nel sub. b. Si fa presente che non è stato possibile reperire il suddetto frazionamento, né agli archivi dell'Agenzia delle Entrate né all'Archivio Notarile, nonostante nell'Atto di compravendita dell'immobile in oggetto (Vd. Allegato 2.s) il notaio abbia dichiarato che il suddetto frazionamento era allegato all'Atto di provenienza a stipula del Notaio [REDACTED] del 13/06/1962 Rep. 60311 (Vd. Allegato 2.t).

Per quanto concerne la rappresentazione dell'immobile oggetto di pignoramento nell'estratto di mappa, si è constatata la non correttezza sia per quanto riguarda la conformazione planimetrica sia per quanto riguarda l'identificazione catastale (Vd. Allegato 3.f.9). Ciò è dovuto al fatto che l'estratto di mappa in questione riporta la situazione antecedente al frazionamento degli ex mapp. 534 e 535.

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 14/05/2019, si è potuto constatare che i due immobili censiti ai mapp. 534 e 535 costituivano in realtà un unico fabbricato su due livelli: piano terra e

soppalco, con doppio accesso dal Corso Repubblica snc ed un accesso, attualmente murato, da Via Settembrini snc (Vd. Appendice D15- Documentazione fotografica – foto nn. 1 e 2 e Appendice C3 – Elaborati grafici).

Il piano terra è caratterizzato da due ambienti, rispettivamente di mq 58,87 e mq 49,98, tra loro comunicanti mediante una porta, ciascuno dei quali con accesso indipendente dal Corso Repubblica (Vd. foto dalla n. 3 alla n. 11), da un piccolo disimpegno di mq 2,10, da un piccolo bagno alla turca di mq 1,71 (Vd. foto nn. 12 e 13) e da un locale di sgombero privo di finestre e dotato di un caminetto di mq 13,21 (Vd. foto dalla n. 14 alla n. 18). Tutti gli ambienti al piano terra hanno altezze diverse tra loro, anche all'interno dello stesso ambiente.

Il piano soppalcato, al quale si accede mediante una scala con struttura in ferro e pedate in legno, è caratterizzato da un unico ambiente a forma di L di mq 80,73 (Vd. foto dalla n. 20 alla n. 24) e da un locale destinato ai servizi igienici di mq 8,19, al quale si accede mediante una scala costituita da 5 scalini (Foto dalla n. 25 alla n. 30).

Per quanto riguarda le finiture:

- il pavimento dell'ambiente a sinistra è costituito nella parte anteriore, quella non soppalcata, da scaglie di marmo, mentre nella parte posteriore da battuto di cemento (Vd. foto nn. 3 e 7); il pavimento dell'ambiente di destra è in marmettone (Vd. foto dalla n. 8 alla n. 11);
- il battiscopa, laddove presente, è in legno;
- l'ambiente di sinistra risulta soppalcato, nella parte posteriore dello stesso, mediante un solaio in latero cemento (Vd. foto nn. 3 e 7); mentre l'ambiente di destra risulta totalmente soppalcato in parte mediante un solaio in latero cemento ed in parte mediante un solaio in legno con struttura in acciaio ed impalcato in legno (Vd. foto nn. 8, 9 e 11);
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- gli infissi dell'ambiente di sinistra sono in alluminio e vetro dotati di serranda in alluminio (Vd. foto nn. 1, 2 e 4), quelli dell'ambiente di destra sono in legno e vetro, anch'essi dotati di serranda in alluminio (Vd. foto nn. 1, 2 e 10);
- il bagno è dotato di sanitario alla turca, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti non piastrellate e porta in legno tamburato (Vd. foto nn. 12 e 13);
- il locale di sgombero è in battuto di cemento con le pareti intonacate e tinteggiate solo in parte (Vd. foto dalla n. 14 alla n. 18);
- la scala per l'accesso al piano soppalcato è caratterizzata da una struttura in ferro con pedate in legno (Vd. foto n. 19);
- il pavimento del piano soppalcato è in parte in scaglie di marmo (Vd. foto nn. 20 e 21), in parte in battuto di cemento (Vd. foto nn. 22 e 25), ed in parte presumibilmente in legno protetto da un telo (Vd. foto dalla nn. 23 e 24);
- il battiscopa, laddove presente, è in legno;
- gli infissi sono in alluminio e vetro;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- l'antibagno ed il bagno sono dotati di pavimento e rivestimento, a tutt'altezza, in piastrelle di ceramica, porte in legno tamburato, infissi in alluminio e vetro, sanitari in vetro china color bianco, quali un lavabo nell'antibagno e due wc, uno per ciascun bagno (Vd. foto dalla n. 27 alla n. 30).

Il fabbricato, nel suo complesso, si trova in pessime condizioni di manutenzione, sia esternamente sia internamente. L'impianto elettrico, idrico e igienico – sanitario sono fuori uso.

Pertinenza dell'immobile è un'area cortilizia (Vd. foto nn. 33 e 34), posta nella parte retrostante dello stesso e non direttamente comunicante con esso. Ad essa si accede da un cancello pedonale-carrabile (Vd. foto n. 31), ubicato in un vicolo cieco posto sulla via Meloni, attraversando un'altra area cortilizia (Vd. foto n. 32) in comune con altri due immobili, rispettivamente censiti ai mapp. 536 e 1173.

L'area cortilizia di pertinenza non è materializzata da recinzione; pertanto, la definizione del suo contorno e della relativa superficie potrà essere determinata solo attraverso opportuno rilievo topografico.

Ai fini della stima dell'immobile, si è ritenuto opportuno quantificare la superficie del cortile, pari a circa 100 mq, deducendola dall'estratto di mappa (Vd. Allegato 3.f.9) quale differenza tra l'area cortilizia del mappale 535 (compresa l'area di sedime di una parte del fabbricato già demolito, ivi ancora rappresentato) e l'area cortilizia dell'immobile adiacente censito al mapp. 536, così come rappresentata nella planimetria catastale dello stesso (Vd. Allegato 3.g.7).

La superficie utile dell'immobile è pari a totali mq 214, alla quale si aggiunge quella non residenziale della scala di accesso al piano soppalcato di mq 2,26.

Complessivamente la superficie lorda attuale dell'immobile è pari a 280 mq, alla quale si aggiunge la superficie dell'area cortilizia di circa 100 mq

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

negozio sito in Domusnovas, Corso Repubblica, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Domusnovas alla

- = *sezione B, fg. 8, Mapp. 535, cat. C/1*
- *sezione B, fg. 8, Mapp. 534, cat. C/1*

di proprietà del Sig. [REDACTED] in ragione di 1/3.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale descrizione del bene.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

Per quanto concerne il **Mapp. 534**, attualmente non è presente alcuna planimetria catastale depositata agli atti informatici dell'Agenzia delle Entrate.

La sottoscritta ha provveduto al recupero, presso l'Ufficio Provinciale -Territorio dell'Agenzia delle Entrate, del documento inerente l'Accertamento d'ufficio eseguito in data 12/07/1965 (Vd. Allegato 3.g.5).

In tale documento è stata rappresentata la conformazione planimetrica dell'immobile, che, sostanzialmente, corrisponde allo stato attuale, a eccezione del fatto che avrebbe dovuto contemplare:

- il servizio igienico e le tramezzature di separazione, al piano terra, tra il vano principale e il retrobottega;
- il collegamento tra i piani soppalcati dell'immobile, di cui trattasi, con l'adiacente unità immobiliare identificata con il Mapp. 535.

Per quanto concerne il **Mapp. 535**, la planimetria catastale attualmente depositata agli atti informatici dell'Agenzia delle Entrate, è quella risalente al 31/01/1940 (Vd. Allegato 3.g.3), relativa all'ex Mapp. 535. Si tratta, quindi, di una planimetria antecedente alla demolizione dell'immobile identificato con l'ex Mapp. 535.

La sottoscritta ha recuperato, presso l'Ufficio Provinciale -Territorio dell'Agenzia delle Entrate, il documento inerente l'Accertamento d'ufficio eseguito in data 12/07/1965 (Vd. Allegato 3.g.4).

In tale documento:

- ✓ è stata erroneamente ascritta la ditta [REDACTED] nato a Domusnovas il 11/02/1932, che in realtà era proprietaria dei mappali, in cui ricade attualmente l'immobile in oggetto, sino al 15/06/1962.
- ✓ è stata rappresentata la conformazione planimetrica dell'immobile che, sostanzialmente, corrisponde allo stato attuale, ad eccezione del fatto che avrebbe dovuto contemplare:
 - il collegamento, mediante una porta, con l'immobile adiacente, così come correttamente rappresentato nella relativa planimetria che identifica l'immobile censito al Mapp. 534;
 - il piano soppalco.
 - non è stato rappresentato, ma solo citato nella descrizione, il cortile di pertinenza al quale si accede da un vicolo cieco posto sulla Via Meloni.

In relazione a quanto accertato occorre eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento degli atti catastali.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.

Destinazione del P.U.C.

Nell'anno 1965, anno in cui è stato eseguito, da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, l'accertamento dell'unità immobiliare, il Comune di Domusnovas non era dotato di alcuno strumento urbanistico.

Secondo il vigente P.U.C., l'immobile in oggetto ricade nella Zona B – Completamento residenziale, sottozona B1, come si evince dalla Tavola 1 – Pianificazione urbana, disciplinata dagli artt. 15 e 16 delle N.T.A.

Inoltre, secondo il P.P.R. insiste in zona Centro Matrice aggiornata: area disciplinata dagli artt. 8, 47, 51, 52 e 53 delle N.T.A.

Ed infine, insiste completamente in zona B: area ricadente all'interno del Piano Particolareggiato interessata dal centro di antica e prima formazione approvato con Delibera del C.C. n. 56 del 28/11/2008.

Per gli articoli di cui sopra si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Vd. Allegato 5.a).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Perimetro della zona B interessata dal cento di antica e prima formazione - Comune di Domusnovas

Conformità alle norme urbanistiche

In seguito all'accesso agli atti, del 03/09/2018 e del 10/07/2020, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domusnovas, si è constatato che non risultano presenti, presso gli archivi comunali, titoli edilizi inerenti gli immobili in oggetto.

Solo grazie ad un accertamento eseguito da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale si può dire con certezza che gli immobili esistevano già alla data del 12/07/1965 con destinazione d'uso commerciale.

Mettendo a confronto il rilievo dell'immobile eseguito dalla sottoscritta in data 14/05/2019 (Vd. Appendice C3) con le planimetrie rappresentate nei documenti di cui sopra (Vd. Allegati 3.g.4 e 3.g.5) si possono riscontrare alcune difformità, quali:

- allo stato attuale, al piano terra vi è solo una diversa distribuzione degli spazi interni, mentre al piano superiore è stata notevolmente ampliata la superficie calpestabile del soppalco ed è stato realizzato un locale servizi igienici.

Sarà indispensabile provvedere alla demolizione di tutte parti realizzate abusivamente in data successiva al 12/07/1965: in particolar modo si dovrà provvedere a demolire il soppalco costituito dall'intelaiatura in ferro e tavolato in legno ed il volume al piano soppalcato in cui sono stati realizzati i servizi igienici. Il tutto per un costo complessivo, calcolato con il prezziario regionale, di € 8.000,00

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

Lo stato di fatto e di diritto dei due beni costituisce un'unica unità immobiliare, che non risulta comodamente divisibile poiché non sussistono le condizioni per il soddisfacimento dei requisiti urbanistici, funzionali ed economici.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

I due immobili in oggetto sono entrambi pignorati per la quota di 1/3 di proprietà del Sig. [REDACTED].

I nominativi dei restanti comproprietari e la misura delle quote, ai medesimi spettanti, è la seguente:

[REDACTED] per la quota pari a 1/3;

[REDACTED] per la quota pari a 1/3.

Per i motivi esposti al Quesito n. 6, il bene immobiliare in oggetto non è divisibile pro quota.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Si è determinato che i due immobili, alla data del sopralluogo eseguito dalla sottoscritta in data 14/05/2019, risultavano in stato di abbandono.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

Il Sig. [REDACTED] è proprietario dei beni pignorati per la quota di 1/3 in forza di Denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] del 23/11/1993, registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883, reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o).

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

La stima del valore di mercato del bene è finalizzata a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, ed è svolta in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- European Valuation Standards;
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio 2015;
- Codice delle Valutazioni immobiliari – Tecnoborsa.

La sottoscritta provvederà, qui di seguito, ad applicare quale criterio di stima il valore di mercato, che secondo gli standard estimativi internazionali (International Valuation Standards - IVS) è definito come *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*.

La determinazione del valore di mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione di cui sopra: *"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili"*.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Due o più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano eguali ammontari per gli indicatori economico-estimativi, ovvero se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della stima.

La finalità estimativa mira essenzialmente a condizioni di uniformità.

I principali parametri del segmento di mercato sono:

- ✓ *la localizzazione*: posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico;
- ✓ *tipo di contratto*: compravendita, locazione, permuta, leasing, etc;
- ✓ *la destinazione*: abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie;
- ✓ *la tipologia immobiliare*: fabbricati o terreni; mercati dell'usato, del ristrutturato o restaurato, del nuovo; unità in condominio o in proprietà esclusiva.
- ✓ *la tipologia edilizia*: caratteri tecnici, architettonici e funzionali dell'edificio o della costruzione
- ✓ *la dimensione*: unità immobiliari piccole, medie o grandi.
- ✓ *i caratteri della domanda e dell'offerta*: soggetti che agiscono sul mercato e le loro motivazioni a operare (comprare, vendere, usare, etc);
- ✓ *la forma di mercato*: grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.
- ✓ *il livello del prezzo e il numero degli scambi*: prezzo di compravendita, il canone di affitto, il canone di leasing, etc

I procedimenti estimativi previsti dagli Standard Internazionali sono: Market Comparison Approach (metodo del confronto di mercato), Income Approach (metodo della capitalizzazione dei redditi futuri) e Cost Approach (metodo del costo).

La sottoscritta ha dovuto scartare il metodo del confronto di mercato, in quanto non ha trovato recenti compravendite di immobili simili a destinazione commerciale, e il metodo della capitalizzazione, in quanto un immobile in uno stato pessimo di manutenzione, qual è quello dell'immobile in oggetto, non può produrre alcun reddito.

L'unico metodo applicabile è quello del Cost Approach o metodo del costo, che si basa sul principio che il bene vale almeno quanto costa e cioè il suo valore di mercato è pari al valore del terreno su cui è costruito più il costo di ricostruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente, depurato dal deprezzamento dovuto alla vetustà.

Si utilizzerà pertanto la formula per la valutazione dei costi di ricostruzione deprezzati:

$$Cr_d = V_t + C_n - Dep$$

Dove V_t è il valore del terreno, C_n è il costo di costruzione a nuovo del fabbricato e Dep è il deprezzamento dovuto alla vetustà del fabbricato.

Il valore del terreno edificabile è pari a €/mq 150,00. Questo è un dato conosciuto, trattandosi di un terreno ubicato nel centro abitato di Domusnovas. Poiché il terreno ha una superficie di mq 244, il suo valore risulta essere pari a € 36.600,000.

Il costo di ricostruzione a nuovo di un fabbricato simile a quello in oggetto, calcolato avvalendosi dell'applicativo Cresme, risulta essere pari a € 242.121,79.

Poiché la superficie lorda del nostro immobile è pari a 290 mq, ottenuta sommando la superficie lorda del fabbricato, pari a 280 mq, alla superficie dell'area cortilizia decurtata del 90% (10 mq), ne scaturisce un importo del costo di ricostruzione a nuovo pari a €/mq 834,90.

Lo stesso applicativo di cui sopra ci permette di ottenere la percentuale di incidenza delle diverse parti omogenee del fabbricato, come sotto riportato.

Parti omogenee	Costi a nuovo (Cn)	Percentuale
Strutture	€ 94.766,47	39,14%
Edilizia (tamponature e tramezzature)	€ 20.991,96	8,67%
Edilizia (finiture: pavimenti, rivestimenti, etc)	€ 94.475,92	39,02%
Impianti elettrici	€ 7.917,38	3,27%
Altri impianti	€ 23.970,06	9,90%
	€ 242.121,79	100,00%

Tale scomposizione è necessaria per calcolare il deprezzamento delle diverse parti omogenee del fabbricato in funzione della propria vita utile economica e della relativa vetustà.

La vetustà (t) la si fa coincidere con l'età del fabbricato (55 anni) per le strutture e l'edilizia, inerente le tamponature e tramezzature, e/o con gli anni trascorsi dall'ultima ristrutturazione, per le rimanenti parti omogenee (40 anni).

La vita utile economica (n) con gli anni di durata effettiva delle singole componenti.

Parti omogenee	n	t
Strutture	60	55
Edilizia (tamponature e tramezzature)	60	55
Edilizia (finiture: pavimenti, rivestimenti, etc)	40	40
Impianti elettrici	30	30
Altri impianti	15	15

Per calcolare il deprezzamento "dt" delle componenti Strutture ed Edilizia la sottoscritta ha utilizzato la seguente funzione del "UEC"

$$\frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000} - 0,0286$$

da cui ne deriva che il deprezzamento $Dt = dt \times Cn$

Mentre per calcolare il deprezzamento "dt" degli impianti la sottoscritta ha utilizzato la seguente funzione della "somma degli anni"

$$\left| 1 - \sum_{s=1}^t \frac{2 \cdot (n - s + 1)}{n \cdot (n + 1)} \right|$$

da cui ne deriva che il deprezzamento $Dt = Cn - CRD$, dove $CRD = dt \times Cn$

Utilizzando le formule sopra riportate si arriva a stabilire il costo di ricostruzione deprezzato (CRD) del fabbricato, che risulta essere pari a 15.968,73 €, dato dalla differenza tra il costo a nuovo (Cn) ed il deprezzamento (Dt), come risulta dalla tabella sotto riportata:

Parti omogenee	Percentuali	Costi a nuovo (Cn)	Vita (n)	Vetustà (t)	Funzione Deprezz.	Deprezzam. Dt	Costo di ricostruzione deprezzato CRD
Strutture	39,14%	€ 94.766,47	60	55	UEC	€ 81.695,77	€ 13.070,70
Edilizia (tamponature e tramezzature)	8,67%	€ 20.991,96	60	55	UEC	€ 18.096,63	€ 2.895,32
Edilizia (finiture: pavimenti, rivestimenti, etc)	39,02	€ 94.475,92	40	40	UEC	€ 94.475,92	€ 0,00
Impianti Elettrici	3,27%	€ 7.917,38	30	30	Somma degli anni	€ 7.917,38	€ 0,00
Altri impianti	9,90%	€ 23.970,06	15	15	Somma degli anni	€ 23.970,06	€ 0,00
	100,00%	€ 242.121,79				€ 226.153,06	€ 15.968,73

Il valore 0,00 € riferito alle parti omogenee "edilizia (finiture)", "impianti elettrici" e "altri impianti" è dovuto al fatto che le suddette parti omogenee sono totalmente deteriorate e/o inesistenti.

Da cui deriva che:

Voci	Importi	Consistenza	Percentuali	Totale
Costo a nuovo del fabbricato	834,90 €/mq	290 mq		242.121,79 €
Deprezzamento del fabbricato				-226.153,06 €
Oneri professionali (calcolati in base al D.L. 22/07/2011 n. 140)	242.121,79 €			18.000,00 €
Utile Imprenditore	242.121,79 €		10,00%	24.212,18 €
Oneri di urbanizz. primaria e secondaria	1,99 €	670 mc		1.335,98 €
Oneri Costo di costruzione	242.121,79 €		5,10%	12.348,21 €
Costo Terreno	150,00 €	244 mq		36.600,00 €
Imposte di registro terreno	36.600,00 €		9,00%	3.294,00 €
Imposta ipotecaria terreno	200,00 €			200,00 €
Imposta catastale terreno	200,00 €			200,00 €
Atto notarile terreno (tabelle del notariato)	36.600,00 €			1.680,00 €
				113.839,10 €

Poiché è necessario tener conto anche di un ipotetico mutuo che potrebbe essere stato chiesto per l'acquisto del terreno e la realizzazione del fabbricato, si è provveduto a simulare, ad oggi, una richiesta di € 90.000,00 avvalendosi del servizio offerto da [REDACTED], ottenendo così i sotto riportati costi relativi ad interessi e spese di mutuo, che andranno sommati al costo sopra riportato:

Contanti	23.839,10 €
Mutuo	90.000,00 €
Interessi per 20 anni	7.898,36 €
11 Spese di mutuo	1.617,60,00 €
VALORE DI MERCATO	123.355,06 €

Il valore di mercato risulta essere pari a € 123.355,06 = € 123.355,00

Il **valore di vendita forzata** sarà pari al valore di mercato decurtato dei costi da sostenere per adeguare l'immobile allo stato in cui si trovava nel luglio del 1965 in occasione dell'accertamento dell'unità immobiliare eseguito dall'Agenzia del Territorio, così come dettagliato alla pag. 212 del Quesito n. 5.

Da cui ne deriva che

$$€ (123.355,00 - 8.000,00) = € 115.355,00$$

Poiché la superficie lorda commerciale del nostro immobile è pari a 290 mq, ottenuta sommando la superficie lorda del fabbricato, pari a 280 mq, alla superficie dell'area cortilizia decurtata del 90% (10 mq), il valore a metro quadro sarà pari a:

$$115.355,00 € / 290 \text{ mq} = 397,78 € / \text{mq} = 398,00 € / \text{mq}$$

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

La sottoscritta non ha provveduto a predisporre l'Attestato di prestazione energetica degli edifici (A.P.E.) non solo per il fatto che i due immobili, che allo stato attuale costituiscono un unico immobile, risultano distinti catastalmente, ma anche per via dello stato di manutenzione pessimo in cui si trovano.

17. Negozio sito in Domusnovas, Via Cagliari, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Domusnovas alla sezione B, Fg. 1, Mapp. 2854, sub. 6, cat. C/1

Domusnovas C.F. Sez. B Fg. 1 Mapp. 2854 Sub. 6

Quesito n. 1 – Trascrizioni ed iscrizioni immobiliari pregiudizievoli e atti di provenienza ultraventennale – Documentazione catastale.

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274h attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale e tutta la documentazione catastale.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.50 - 1.b.2 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas via Cagliari snc – Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 1 Mapp. 2854 sub.6 - Cat. C/1

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 07/09/2012, reg. gen. n. 24263, reg. part. n. 2659, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.50 - 1.b.2 - 1.c.6)

a favore:**contro:**

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas via Cagliari snc – Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 1 Mapp. 2854 sub.6 - Cat. C/1- 162 mq- Piano terra

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.50 - 1.b.2 - 1.c.3)

a favore:**contro:**

- [REDACTED] ta a Domusnovas il 25/01/1923
- [REDACTED] o a Domusnovas il 15/09/1959
- [REDACTED] a Domusnovas il 07/08/1957
- [REDACTED] o a Domusnovas il 06/10/1954

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas via Cagliari snc – Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 1 Mapp. 2854 sub.6 - Cat. C/1- Piano terra

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 29/01/2015 rep. 1838 - iscritta a Cagliari il 10/02/2015, reg. gen. n. 4206, reg. part. n. 336, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 959.193,12 ed il capitale di euro 479.596,56 (Vd. Allegato 1.a.50 - 1.b.2 - 1.c.8)

a favore:**contro:**

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 06/10/1954

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas - Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 1 Mapp. 2854 sub.6 - Cat. C/1- 162 mq

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.50 - 1.b.2 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas via Cagliari snc – Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 1 Mapp. 2854 sub.6 - Cat. C/1

N.B. incongruenze riscontrate

In atti risulta indicato: [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED], notaio in Iglesias, in data 18/02/1967, Rep. n.10945, Racc. n.2347 registrato ad Iglesias il 02/03/1967 al n. 291 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 03/03/1967 casella n. 3820 art. n. 3126 (Vd. Allegato 2.v)

contro:

- [REDACTED] Portoscuso il 14/11/1930;
- [REDACTED] Domusnovas il 19/05/1935;
- [REDACTED] nata a Domusnovas il 06/01/1932

a favore:

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 08/02/1919
- [REDACTED] a Domusnovas il 28/01/1922

Immobile:

Terreno in Domusnovas Via Cagliari N.C.T. Sez. B Fg. 1 Mapp. 68/b are 10.20

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 23/11/1993 -registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883, reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o)

contro:

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 08/02/1919;

a favor

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 06/10/1954 (figlio);
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 07/08/1957 (figlio);
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 15/09/1959 (figlio);

Eredità devoluta per legge ai figli - Il coniuge rinuncia

Immobile:

- Per la quota di 1/2 Negozio o Bottega sita in Domusnovas censita al N.C.E.U. Sez. B

Fg. 1 Mapp. 397 mq 317

- Per la quota di 1/2 Terreno sito in Domusnovas censito al N.C.T. Sez. B Fg. 1 Mapp. 397 mq 1020

- **Atto di divisione** del 22/09/1997 Rogante: [REDACTED], Rep. n.336276, Racc. n. 16504, trascritto il 03/10/1997, reg. gen. 23493, reg. part. 15718 (Vd. Allegato 2.w)

contro:

- [REDACTED] a Domusnovas il 28/01/1922

a favor

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 06/10/1954

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 07/08/1957

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 15/09/1959

Immobile:

Locale ad uso deposito ubicato in Comune di Domusnovas, via Cagliari s.n.c., costituito a P.T. da un vano di circa 125 mq, di un secondo vano di circa 47 mq, w.c. e cortile di pertinenza di 125 mq.....E' distinto al N.C.E.U. del Comune di Domusnovas alla Sez. B Fg. 1 mapp. 2854 sub. 3, Via Cagliari s.n.c.- Piano T.

Detto fabbricato insiste su terreno distinto nel N.C.T. del Comune di Domusnovas alla Sez. B Fg. 1 Mapp. 541 (ex mapp. 397/c) di mq 265

Il cortile di pertinenza è distinto al N.C.T. del Comune di Domusnovas alla Sez. B, Fg. 1, mapp. 539 (ex. 397/a) di 325 mq

N.B. incongruenze riscontrate

- Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte di Pirisi Giuseppe.
- In atti risulta indicato [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.45 - Visura catastale) al Catasto Fabbricato del Comune di Domusnovas alla **Sez. B Fg.1 Mapp. 2854 Sub. 6**, Cat. C/1, cl. 4, consistenza 162 mq, Superficie Catastale mq 233, rendita € 2.367,75, ubicato in Via Cagliari snc, P.T., in seguito a variazione della destinazione d'uso da deposito a negozio avvenuta in data 05/09/2003 Prot. n.370385 e risulta di proprietà delle seguenti ditte, a partire dal 22/09/1997 in seguito a Voltura d'ufficio protocollo n. CA0135726, in atti dal 10/03/2008, Rep. n.: 336276 Rogante: Macciotta Paolo, notaio in Iglesias - Divisione (Trasc.15718/97 IST. CC.06079815) (n. 6804.1/2008), di:

- [REDACTED] per la quota pari a 1/3;

- [REDACTED] per la quota pari a 1/3;

- [REDACTED] per la quota pari a 1/3;

- Con Voltura d'ufficio del 23/11/1993 protocollo n. CA0065828 in atti dal 01/04/2014 è stata corretta l'intestazione di una ditta, da [REDACTED]
- Il suddetto mappale deriva dal Mapp. 2854 sub. 3 Cat. C/2, cl. 4, consistenza 172 mq, in seguito a classamento automatico del 12/09/1997, e precedentemente consistenza 189 mq, costituito in seguito a denuncia di variazione per Frazionamento e Fusione del 12/09/1997 (n. A02491.1/1997) (Vd. Allegato 3.a.45 - Visura catastale e 3.g.8 - Denuncia variazione) di proprietà delle seguenti ditte:
 - [REDACTED] per la quota pari a 1/6;
 - [REDACTED] per la quota pari a 1/6;
 - [REDACTED] per la quota pari a 1/6;
 - [REDACTED] per la quota pari a 3/6;
- Il mappale di cui sopra deriva dal Mapp. 2854 sub. 1 (Vd. Allegato 3.a.46 - Visura catastale) cat. C/2 cl. 4, P.T., di 172 mq generato in seguito ad una pratica di divisione ampliamento negozio deposito del 21/07/1997, sempre di proprietà delle ditte di cui sopra.
- A sua volta il Mapp. di cui sopra deriva dal Mapp. 2854 cat. C/1 cl. 1, P: T-1, di 317 mq in seguito a sostituzione di riferimenti di mappa del 13/01/1997 n. 7C, già Mapp. 397 prot. n. 61 del 1978 (Vd. Allegato 3.g.9 - Dichiarazione di unità immobiliare). Il suddetto mappale era di proprietà, a partire dal 23/11/1993, in seguito a denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] voltura in atti dal 13/01/1997, registrata ad Iglesias Vol. 620 n. 47 del 18/05/1994, delle ditte di cui sopra.
- Al catasto terreni il bene in oggetto insiste sugli enti urbani censiti al Fg. 201 Mapp. 541 (ex 397/c) di mq 265 e Mapp. 539 (ex 397/a) di mq 325 (Vd. Allegati 3.a.47 e 3.a.48 - Visure catastali e Allegato 3.b.3 - Tipo mappale), derivato dal frazionamento del Mapp. 397 ex 68/b di mq 1020, di proprietà sempre delle stesse ditte di cui sopra a partire dal 23/11/1993.
- Antecedentemente a tale data e precisamente a partire dal 18/08/1967, in seguito ad Atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] notaio in Iglesias, Rep. n.10945, registrato ad Iglesias il 02/03/1967 al n. 291, il mappale 68/b (Vd. Allegato 3.d.12 - Partita 2405) era in comproprietà delle seguenti ditte:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

N.B. incongruenze riscontrate

Nella partita n. 2405 è stata riportata quale data dell'Atto di compravendita il 18/08/1967 in luogo del 18/02/1967.

Per quanto concerne la rappresentazione dell'immobile oggetto di pignoramento nell'estratto di mappa, si è constatata la correttezza per quanto riguarda la conformazione planimetrica, mentre per quanto concerne l'identificazione catastale il bene risulta attualmente individuato con gli identificativi catastali del catasto terreni (Vd. Allegato 3.f.10).

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Domusnovas nella Via Cagliari n. 98 e si sviluppa al piano terra di un fabbricato costituito da due piani fuori terra (Vd. Appendice D16- Documentazione fotografica e Appendice C4 – Elaborato grafico).

Risulta costituito da un grande vano di mq 172,17 (Vd. foto dalla n. 2 alla n. 9), da un piccolo servizio igienico di mq 2,75 (Vd. foto dalla nn. 10 e 11) e da un'area cortilizia retrostante di mq 325,00 (Vd. foto dalla nn. 13 e 14).

Per quanto riguarda le finiture:

- il pavimento è costituito da piastrelle in gres porcellanato di diverse pezzature a seconda degli ambienti (Vd. Foto dalla n. 2 alla n. 11);
- non è presente il battiscopa (Vd. foto dalla n. 2 alla n. 10);
- le pareti dell'immobile sono intonacate e tinteggiate (Vd. Foto dalla n. 2 alla n. 10); le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica 20x30 cm sino ad un'altezza pari a circa m 1,80 (Vd. Foto nn. 10 e 11);
- i sanitari del bagno, quali lavandino e WC sono in vetro china color bianco (Vd. Foto n. 11);
- l'ingresso è costituito da una vetrata in alluminio, totalmente apribile, dotata di serranda a maglie con comando ad apertura elettrica (Vd. Foto nn. 1 e 2);
- la porta del bagno è in legno con vetro (Vd. Foto nn. 9 e 10);
- l'accesso all'area cortilizia avviene attraverso una serranda metallica ((Vd. Foto nn. 9 e 10);
- la finestra ubicata nella parte retrostante dell'immobile è in legno dotata di scurini interni in legno e grate esterne in ferro (Vd. Foto n. 12), mentre la finestra del bagno è in alluminio anch'essa dotata di grata in ferro (Vd. foto n. 11).

Per quanto riguarda gli impianti:

- l'impianto elettrico è stato parzialmente rimosso (Vd. foto nn. 2, 15 e 16);
- l'impianto idraulico è fatiscente (Vd. foto n. 11).

L'area cortilizia ubicata nella parte posteriore del fabbricato è lasciata a verde (Vd. foto nn.13 e 14).

La facciata principale del fabbricato è intonacata e tinteggiata e si trova in ottimo stato di manutenzione.

Al contrario l'immobile, al suo interno e nella parte retrostante, si trova in totale stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione (Vd. foto dalla n. 2 alla n. 20).

La superficie utile dell'immobile è pari a totali mq 174,50; mentre, la superficie lorda è pari a mq 187,72, alla quale si aggiunge la superficie non residenziale dell'area cortilizia pari a mq 325.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come:

negozio sito in Domusnovas, Via Cagliari, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Domusnovas alla sezione B, fg. 1, mapp. 2854, sub. 6, cat. C/1, di proprietà del Sig. Pirisi in ragione di 1/3.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'attuale descrizione del bene, ad eccezione del numero civico, che nell'atto di pignoramento non è indicato, mentre attualmente risulta essere il 98.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

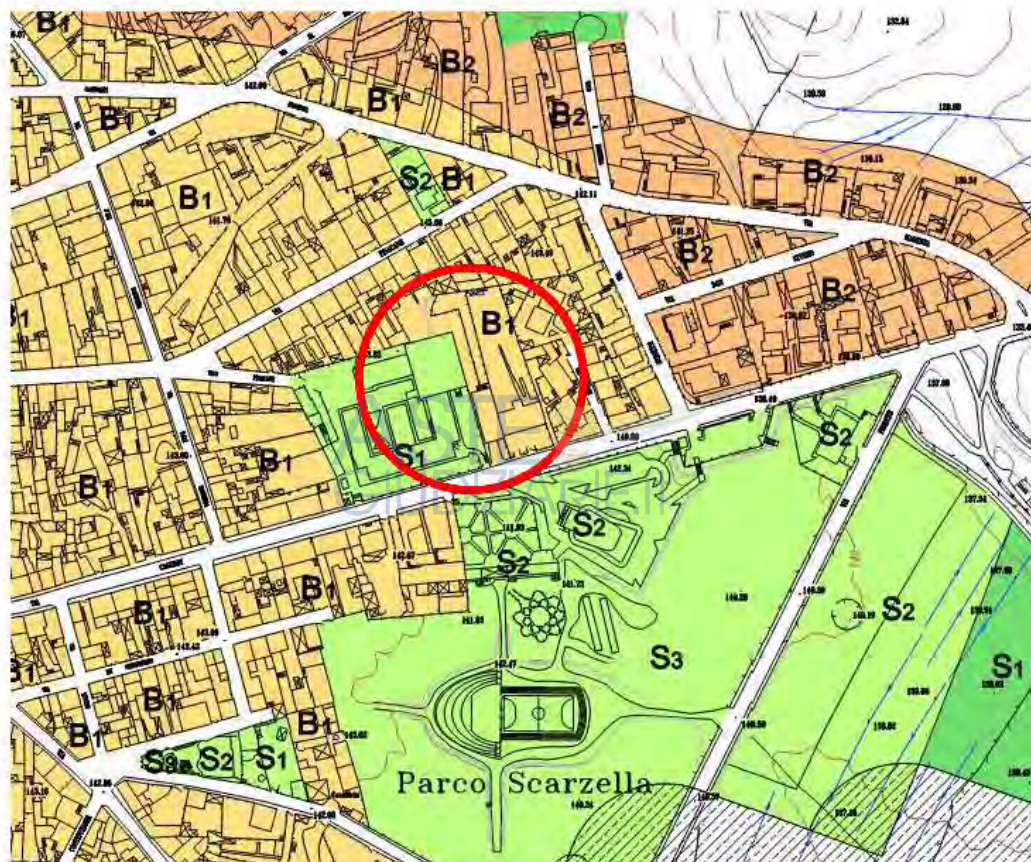
La planimetria catastale dell'immobile (Vd. Allegato 3.g.10) è conforme allo stato di fatto.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.**Destinazione del P.U.C.**

Nell'anno 2001, anno in cui è stata rilasciata l'ultima Concessione Edilizia inerente l'immobile in oggetto (Vd. Allegato 4.c.3), lo strumento urbanistico vigente era il Programma di Fabbricazione, in base al quale l'area interessata dalla costruzione ricadeva nella zona B1, con indice di fabbricabilità di 3.00 mc/mq.

Secondo il vigente P.U.C., l'immobile in oggetto ricade nella Zona B – Completamento residenziale, sottozona B1, come si evince dalla Tavola 1 – Pianificazione urbana, disciplinata dagli artt. 15 e 16 delle N.T.A.

Per gli articoli di cui sopra si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Vd. Allegato 5.a).



Stralcio della tavola di Pianificazione Urbana del P.U.C. - Comune di Domusnovas

Conformità alle norme urbanistiche

In seguito all'accesso agli atti, effettuato nelle date 03/09/2018 e 14/09/2020, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domusnovas, la sottoscritta ha potuto recuperare, rispettivamente nelle date 02/10/2018 e 20/10/2020, tutta la documentazione progettuale e amministrativa inerente il bene oggetto di pignoramento.

In particolare:

- Nulla osta del 07/07/1967 per la costruzione di un capannone per esposizione mobili, comprensivo dell'elaborato grafico, rilasciato a [REDACTED]

- Nulla osta del 25/06/1969 per la sopraelevazione di un capannone per esposizione mobili, comprensivo dell'elaborato grafico, rilasciato a [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 79/84 del 24/05/1984, per la costruzione di pilastri e travi in c.a. a sostegno del muro di cinta delle scuole elementari, rilasciata a [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 37/90 del 19/06/1990, per la divisione di un negozio in due unità immobiliari e la realizzazione di una recinzione, comprensiva di elaborato grafico, relazione tecnica, rilasciata a [REDACTED] (Vd. Allegato 4.c.1);
- Concessione Edilizia n. 76/91 del 25/06/1991, per la variante in corso d'opera alla C.E. n. 37 del 19/06/1990, comprensiva di elaborato grafico, relazione tecnica, rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] (Vd. Allegato 4.c.2);
- Concessione Edilizia n. 76/01 del 13/11/2001, per lavori di ampliamento, cambio di destinazione d'uso e modifiche interne di un immobile da destinare a loc. commerciale e locali direzionali (Vd. Allegato 4.c.3);
- Agibilità locale commerciale, rilasciata in data 30/10/2003 a [REDACTED] (Vd. Allegato 4.c.4).

Mettendo a confronto il progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 76/01 del 13/11/2001 (Vd. Allegato 4.c.3) con il rilievo dell'immobile eseguito dalla sottoscritta (Vd. Appendice C4- Elaborati grafici) sono state riscontrate alcune difformità che vanno ad inficiare il certificato di Agibilità rilasciato in data 30/10/2003.

In particolare, allo stato attuale non risultano essere stati realizzati:

- lo scivolo esterno di accesso al locale;
- la zona servizi igienici nella parte retrostante del locale con le rispettive tramezzature.

Lo stato attuale dell'immobile risulta, invece, perfettamente rispondente alla Concessione Edilizia precedentemente rilasciata e cioè la n. 76/91 del 25/06/1991.

Si fa presente che, in relazione alla volumetria edificata, sulla base dei parametri previsti dal P.U.C. è stato possibile distinguere, all'interno del lotto residuo di mq 325, la porzione di area edificabile pari a mq 171 dalla rimanente area cortilizia di mq 154.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

L'unità immobiliare in oggetto non risulta comodamente divisibile poiché non sussistono le condizioni per il soddisfacimento dei requisiti urbanistici, funzionali ed economici.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

L'immobile in oggetto è pignorato per la quota di 1/3 di proprietà del Sig. Pirisi Emanuele.

I nominativi dei restanti comproprietari e la misura delle quote, ai medesimi spettanti, è la seguente:

- [REDACTED] per la quota pari a 1/3;
- [REDACTED] per la quota pari a 1/3.

Per i motivi esposti al Quesito n. 6, il bene immobiliare in oggetto non è divisibile pro quota.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Si è determinato che l'immobile, alla data del sopralluogo eseguito dalla sottoscritta in data

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

14/11/2018, risultava libero ed in stato di completo abbandono.

Si segnala che, la sottoscritta, in occasione dell'ultimo accesso agli atti presso il Comune di Domusnovas, eseguito in data 20/10/2020, ha riscontrato, dall'esterno, che l'immobile era occupato e si trovava in fase di ristrutturazione.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale
Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sull'immobile non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

Il Sig. [REDACTED] è proprietario del bene pignorato per la quota di 1/3 in forza dell'Atto di Divisione a rogito notaio [REDACTED] stipulato in data 22/09/1997 Rep. n.336276, Racc. n. 16504, trascritto il 03/10/1997, reg. gen. 23493, reg. part. 15718 (Vd. Allegato 2.w)

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

La stima del valore di mercato del bene è finalizzata a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, ed è svolta in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- European Valuation Standards;
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio 2015;
- Codice delle Valutazioni immobiliari – Tecnoborsa.

La sottoscritta provvederà, qui di seguito, ad applicare quale criterio di stima il valore di mercato, che secondo gli standard estimativi internazionali (International Valuation Standards - IVS) è definito come *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"».*

La determinazione del valore di mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione di cui sopra: *"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".*

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Due o più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano eguali ammontari per gli indicatori economico-estimativi, ovvero se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della stima.

La finalità estimativa mira essenzialmente a condizioni di uniformità.

I principali parametri del segmento di mercato sono:

- ✓ *la localizzazione*: posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico;
- ✓ *tipo di contratto*: compravendita, locazione, permuta, leasing, etc;
- ✓ *la destinazione*: abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie;

- ✓ *la tipologia immobiliare*: fabbricati o terreni; mercati dell'usato, del ristrutturato o restaurato, del nuovo; unità in condominio o in proprietà esclusiva.
- ✓ *la tipologia edilizia*: caratteri tecnici, architettonici e funzionali dell'edificio o della costruzione
- ✓ *la dimensione*: unità immobiliari piccole, medie o grandi.
- ✓ *i caratteri della domanda e dell'offerta*: soggetti che agiscono sul mercato e le loro motivazioni a operare (comprare, vendere, usare, etc);
- ✓ *la forma di mercato*: grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.
- ✓ *il livello del prezzo e il numero degli scambi*: prezzo di compravendita, il canone di affitto, il canone di leasing, etc

I procedimenti estimativi previsti dagli Standard Internazionali sono: Market Comparison Approach (metodo del confronto di mercato), Income Approach (metodo della capitalizzazione dei redditi futuri) e Cost Approach (metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei su indicati metodi estimativi è la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso attuale dello stesso immobile e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Il nostro Subject è sito nel Comune di Domusnovas al piano terra di un fabbricato costituito da due piani fuori terra ed aree cortilizie retrostanti ed ha accesso dalla Via Cagliari n. 98, la via principale di Domusnovas.

La zona in cui insiste il fabbricato è ubicata nelle immediate vicinanze del centro storico di Domusnovas; dall'altro lato della strada è ubicato l'ufficio comunale ed il parco Avventura, mentre sullo stesso lato la scuola elementare.

Gli immobili ivi ubicati sono prevalentemente a destinazione commerciale e residenziale, dislocati su due piani fuori terra.

Vista la tipologia costruttiva e la distribuzione interna dell'immobile in oggetto, una sua trasformazione in una destinazione alternativa non sarebbe conveniente dal punto di vista economico; quindi, nella stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto, non verrà applicato il principio dell'HBU, che prevede che il valore di mercato sia pari al valore atteso calcolato sul valore nell'uso attuale e sui valori di trasformazione negli usi alternativi.

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, la sottoscritta, una volta appurato che l'uso attuale dell'immobile, destinato ad uso commerciale, risulta essere nella zona il migliore degli usi possibili, ha provveduto ad eseguire un'accurata indagine di mercato al fine di verificare se nello stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto vi fossero delle recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto.

Poiché la ricerca non ha avuto riscontri positivi, la sottoscritta ha provveduto a spostare l'analisi nel segmento di mercato del Comune di Iglesias, dove, al contrario di Domusnovas ha trovato un mercato più fertile; pertanto, ha ritenuto di poter eseguire la valutazione per comparazione, ovvero sia di poter utilizzare il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

Tale metodo, infatti, si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, come in questo caso, in un segmento adiacente.

Ovviamente, maggiore è il numero di transazioni che si riesce a rilevare, migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima.

Il MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti. Consiste in un'elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche tecnico-economiche possedute dagli immobili. Il confronto tra gli immobili rilevati e quello oggetto di stima si svolge attraverso un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in funzione delle differenze nelle caratteristiche degli immobili stessi. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
2. rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4. compilazione della tabella dei dati;
5. stima dei prezzi marginali;
6. redazione della tabella di valutazione;
7. sintesi valutativa.

Ha, quindi, provveduto ad eseguire la prima fase in seguito alla quale ha reperito n. 5 compravendite di immobili aventi la stessa categoria catastale (C/1), avvenute nell'arco degli ultimi 2 anni, e ubicati all'interno dell'abitato del comune di Iglesias.

Delle n.5 compravendite ha provveduto a prenderne in considerazione solo due, ritenendo le altre tre non utilizzabili, per diversi motivi, ai fini di una corretta comparazione.

Ha così selezionato due immobili, che verranno di qui in poi nominati Comparabile A e Comparabile B, i cui atti di compravendita sono i seguenti:

Per il Comparabile A: Atto di compravendita del 17/12/2019, Notaio rogante Dott. [REDACTED], Repertorio n° 36359, relativo all'immobile:

"locale ad uso commerciale della consistenza catastale di metri quadrati 107 (centosette), al piano terreno del maggior fabbricato avente accesso particolare dall'ingresso alla via XX Settembre n.14, composto da sala, antibagno e bagno confinante nel suo insieme con via XX Settembre, con altra proprietà stessa parte venditrice e con proprietà [REDACTED]"

Detta unità immobiliare risulta così censita nel Catasto dei Fabbricati:

- sezione L, foglio 3, mappale 722 sub. 27, ZC 1, categoria C/1, classe 2, mq.107, RC euro 786,15.

Per il Comparabile B: Atto di compravendita del 13/12/2019, Notaio rogante Dott. [REDACTED], Repertorio n° 58220, relativo all'immobile:

"Locale commerciale sito al piano terreno, con ingresso particolare dal portoncino che prospetta lo stradello che congiunge piazza Quintino Sella alla via Corsica, identificato con il LOTTO 4, della consistenza catastale di metri quadrati 141 (centoquarantuno), confinante con porticato, scalinata esterna condominiale, proprietà Simeone. Detto immobile è censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Iglesias alla sezione D, foglio 4, mappale 1753, subalterno 3, via Corsica"

Piazza Quintino Sella, p.T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10, consistenza mq. 141, superficie totale mq. 158, rendita catastale euro 4.369,22.

La sottoscritta, a questo punto, è passata ad analizzare la seconda fase e cioè a rilevare i dati immobiliari, quali i prezzi di mercato veri e le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili.

Dopodiché ha provveduto a scegliere le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, basandosi sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato e sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

Si è pertanto valutato, inizialmente, di assumere per la comparazione le sotto riportate caratteristiche immobiliari:

1. la data del contratto di acquisto;
2. la superficie principale dell'immobile;
3. le superfici secondarie;
4. lo stato di manutenzione;
5. la localizzazione.

Pertanto, si è proceduto a compilare la seguente "Tabella dei dati":

Prezzo di mercato e caratteristiche	Contratto		
	Comparabile A Via XX Settembre n. 14	Comparabile B Via Corsica snc	Subject
Prezzo di mercato (€) - PRZ	€ 110.000,00	€ 124.000,00	x
Data (mesi) DAT	9	9	0
Superficie principale (mq) S1	113	108	188
Superficie secondaria (mq) S2- Retro	0	37	0
Superficie secondaria (mq) S2 - Ripost./magazz.	0	37	0
Superficie secondaria (mq) S2- Cortile posteriore	0	0	154
Stato di manutenzione (n) STM	4	3	2
Localizzazione (1 Iglesias - 0 Domusnovas)	1	1	0

A questo punto si è passati alla fase successiva, relativa alla *"stima dei prezzi marginali"*.

• **Data del contratto di acquisto.**

E' utile per aggiornare i prezzi degli immobili di confronto alla data della stima. La scala di misura della data è cardinale discreta (conteggio) e l'unità di misura è il mese. Per convenzione la data è retrograda dal momento di stima, che si assume pari a zero.

Il prezzo marginale della data si stima con il saggio annuale di svalutazione e/o rivalutazione del prezzo, moltiplicandolo per il prezzo di compravendita del comparabile e dividendolo per i 12 mesi dell'anno.

Da un'indagine di mercato effettuata avvalendosi del sito www.immobiliare.it/mercato-immobiliare sono stati recuperati il prezzo medio minimo (€/mq 893,00) e il prezzo medio massimo (899 €/mq) di tutte le tipologie edilizie (non è stato possibile reperire quelli inerenti i soli locali

commerciali) nel corso dei 12 mesi a partire dalla data della stima, settembre 2020. Il saggio di svalutazione della data risulta essere pari a $(899,00 \text{ €/mq} - 893,00 \text{ €/mq}) / 893,00 \text{ €/mq} = 0,007$, da cui ne deriva che:

$$P_A(\text{DAT}) = V_A \times 0,007/12 = € 110.000,00 \times 0,007/12 = € 64,17$$

$$P_B(\text{DAT}) = V_B \times 0,007/12 = € 124.000,00 \times 0,007/12 = € 72,33$$

• **Superfici principali (S1).**

Le caratteristiche superficiali sono molto importanti nella stima degli immobili, in quanto generalmente la trattativa punta sulla loro consistenza. La superficie principale, le superfici secondarie e le aree esterne degli immobili influenzano dunque il prezzo di compravendita. Anche le superfici condominiali indivise seppure non si considerano nella consistenza dell'immobile contrattato, possono incidere sul prezzo di mercato.

Nel caso in esame le superfici del Subject e dei comparabili si distinguono in:

- ✓ superficie principale relativa all'appartamento;
- ✓ superfici secondarie relative al retro-bottega, al ripostiglio, al magazzino ed al cortile posteriore.

Relativamente alla superficie secondaria

La scala di misura delle superfici è cardinale continua (misurazione) e l'unità di misura è il mq.

Il prezzo marginale relativo alle caratteristiche superficiali si calcola moltiplicando il corrispondente prezzo medio per il rapporto di posizione. Essendo in presenza di due comparabili possiamo permetterci di aggirare il calcolo del rapporto di posizione ponendo il prezzo marginale pari al minimo dei prezzi medi relativi a ciascun comparabile. Con il suddetto artificio si intende simulare l'esito di un rapporto di posizione minore dell'unità.

Il prezzo medio si calcola rapportando il prezzo di compravendita alla superficie commerciale.

Quest'ultima è data dalla somma della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate alla principale mediante i rispettivi rapporti mercantili. Nel caso in esame assumendo,

Rapporto mercantile Retro (H=2,40)	0,4
Rapporto mercantile Ripostiglio/Magazzino	0,5
Rapporto mercantile Cortile posteriore	0,05

si ottiene:

$$P_A(\text{SUP}) = V_A / \text{Sprinc} + \text{Ssec} = 110.000,00 / 113 = €/\text{mq } 973,45$$

$$P_B(\text{SUP}) = V_B / \text{Sprinc} + \text{Ssec} = 124.000,00 / 108 + 37 \times 0,4 + 37 \times 0,5 = €/\text{mq } 1.181,45$$

Il prezzo marginale della superficie si assume, per quanto sopra, detto pari a € /mq 973,45

• **Superfici secondarie (S2).**

Il prezzo marginale delle superfici secondarie è pari al prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale, pari a € /mq 973,45, ed il rapporto mercantile della superficie secondaria considerata.

Da cui:

$$P(\text{Retro}) = P(S1) \times 0,40 = 973,45 \times 0,40 = €/\text{mq } 389,38$$

$$P(\text{Ripostiglio/Magazzino}) = P(S1) \times 0,50 = 973,45 \times 0,50 = €/\text{mq } 486,73$$

$$P(\text{Cortile}) = P(S1) \times 0,05 = 973,45 \times 0,05 = €/\text{mq } 48,67$$

Relativamente alla superficie secondaria del cortile del Subject, si tiene a precisare che la superficie di 154 mq è stata ottenuta dalla differenza tra la superficie totale dell'area cortilizia pari

a 325 mq, e la superficie dell'area edificabile, pari a 171 mq, così come riportato alla pag. 225 del Quesito n.5.

• **Stato di manutenzione (MAN)**

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile. Il suo compito consiste nel tener conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Per lo stato di manutenzione si individuano i seguenti livelli: 1 = scarso, 2 = mediocre, 3 sufficiente, 4=discreto, 5= buono

Il prezzo marginale è pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro.

Per quanto si è potuto evincere dagli atti di compravendita dei comparabili, la sottoscritta ha assunto cautelativamente per il comparabile A un livello di manutenzione discreto, mentre per il comparabile B un livello di manutenzione sufficiente. Per l'immobile in oggetto, invece, visto lo stato in cui versava all'epoca del sopralluogo, eseguito in data 14/11/2018, ha assunto un livello di manutenzione scarso.

Inoltre, ha stimato che per passare da un livello di manutenzione ad un altro sono necessari € 15.000,00.

Pertanto, la sottoscritta è passata a calcolare la "Tabella di Valutazione" nella quale ha provveduto ad applicare gli aggiustamenti per ogni singola caratteristica e per ciascun comparabile al fine di arrivare al prezzo corretto di ogni immobile:

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A Via XX Settembre n. 14	Comparabile B Via Corsica sn c
PRZ (euro)	€ 110.000,00	€ 124.000,00
DAT (mesi)	(0-9) x € 64,17 = -€ 577,50	(0-9) x € 72,33 = -€ 651,00
S1 (mq)	mq (188-113) x €/mq 973,45 = -€ 73.008,85	mq (188-108) x €/mq 973,45 = -€ 77.876,11
S2 Retro	mq (0-0) x €/mq 389,38 = € 0,00	mq (0-37) x €/mq 389,38 = -€ 14.407,08
S2 Rip./Magazz	mq (0-0) x €/mq 486,73 = € 0,00	mq (0-37) x €/mq 486,73 = -€ 18.008,85
S2 Cortile	mq (154-0) x €/mq 48,67 = € 7.495,58	mq (154-0) x €/mq 48,67 = € 7.495,58
STM	(2-4) x € 15.000,00 = -€ 30.000,00	(2-3) x € 15.000,00 = -€ 15.000,00
Prezzo corretto	€ 159.926,92	€ 161.304,75

Prima di procedere ad un'eventuale fase successiva del percorso valutativo, per affinare la stima, occorre confrontare i prezzi corretti ottenuti, andando a calcolare la divergenza percentuale assoluta, che ci dà un'indicazione sull'omogeneità e la confrontabilità dei comparabili. La divergenza percentuale assoluta d% si calcola tra il prezzo corretto massimo Vmax e il prezzo corretto minimo Vmin ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}} \times 100$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% è al massimo dell'ordine del 5% a seconda della variabilità originaria presentata dai comparabili di confronto.

In questo caso:

$$d\% = \frac{(161.304,75 - 159.926,92)}{159.926,92} \times 100 = 0,86\% < 5\%$$

Essendo la divergenza < 5% si può passare alla fase successiva.

Poiché i suddetti prezzi di mercato corretti sono riferiti al Comune di Iglesias, dobbiamo, mediante degli aggiustamenti, trasferirli nel comune di Domusnovas.

Per far ciò si possono sfruttare le quotazioni immobiliari che di per sé non sono attendibili, ma poiché si assume che il loro errore è sistematico dappertutto, i loro differenziali consentono di effettuare l'aggiustamento voluto.

Nel Comune di Iglesias le quotazioni medie delle compravendite di locali commerciali sono pari a €/mq 1.000,00, mentre nel Comune di Domusnovas sono pari a €/mq 700,00.

Si procede, quindi, a calcolare il differenziale che esprime una pendenza nel modo seguente:

$$(\text{massimo-minimo})/\text{minimo} = (1.000,00 - 700,00)/700,00 = 0,4286$$

E quindi all'aggiustamento dei prezzi corretti sopra riportati

Prezzo corretto nel Comune di Iglesias (euro)	€ 159.926,92	€ 161.304,75
Aggiustamento	€ 159.926,92 x 0,4286 = € 68.540,11	€ 161.304,75 x 0,4286 = € 69.130,61
Localizzazione (1 Iglesias - 0 Domusnovas)	€ 67.255,15 (0-1) = -€ 67.255,15	€ 69.130,61 (0-1) = -€ 69.130,61
Prezzo corretto nel Comune di Domusnovas (euro)	€ 159.926,92 - € 67.255,15 = € 91.386,81	€ 161.304,75 - € 69.130,61 = € 92.174,14

I prezzi così ottenuti rappresentano i prezzi che avrebbero avuto gli immobili ubicati nel comune di Iglesias se si fossero trovati nel Comune di Domusnovas

A questo punto si passa all'ultima fase che è quella della "Sintesi di stima" secondo la quale il valore di mercato nell'uso attuale dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio dell'equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità influenti sulla rilevazione e sulla stima:

$$\frac{€ (91.386,81 + 92.174,14)}{2} = € 91.780,48$$

A tale importo dovrà essere aggiunto il valore di mercato dell'area edificabile di 171 mq. Essendo il valore a mq delle aree edificabili nel Comune di Domusnovas pari a €/mq 150,00, ne deriva che:

$$€/mq 150,00 \times mq 171 = € 25.650,00$$

Da cui ne deriva che il **valore di mercato dell'immobile** risulta essere pari a

$$€ (91.780,48 + 25.650,00) = € 117.430,48 = € 117.450,00$$

Poiché la superficie lorda commerciale del nostro immobile è pari a 238,45 mq, ottenuta sommando la superficie lorda del locale commerciale (188 mq), alla superficie dell'area cortilizia (154 mq x 0,05 = 7,70 mq) ed alla superficie dell'area edificabile (171 mq x 0,25 = 42,75 mq), il valore a metro quadro sarà pari a:

$$\frac{€ 117.450,00}{238,45 \text{ mq}} = 492,56 €/mq = 492,50 €/mq$$

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

La sottoscritta ha provveduto a predisporre l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) del bene, nello stato in cui si trova, e ad inviarlo, tramite PEC in data 18/09/2020, alla Regione Autonoma della Sardegna Assessorato dell'Industria - Servizio Energia e Economia Verde.

L'immobile ricade in classe energetica "G", con indice di prestazione energetica globale (EPgl,nren) pari a 165,59 kWh/m² anno (Vd. Appendice E2).

18. Appartamento sito in Domusnovas, Via Amedeo 9, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Domusnovas alla sezione B, Fg. 1, mapp. 536 cat. A/4;

N.B.

Nel verbale di pignoramento il fabbricato è stato erroneamente indicato alla Sez. B Fg. 1, anziché alla Sez. B Fg. 8

Domusnovas C.F. Sez. B Fg. 8 Mapp. 536

Quesito n. 1 – Trascrizioni ed iscrizioni immobiliari pregiudizievoli e atti di provenienza ultraventennale - Documentazione catastale.

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274g attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla ricostruzione catastale del ventennio, il notaio ha riportato, erroneamente, che l'attuale mapp. 536-1363 deriva dalla soppressione del fabbricato distinto ai mapp.li 536-1173-1172.

In realtà, il mapp. 1172 è attualmente correlato ai mapp.li 534 e 535 (Vd. Allegato 3.a.49 – Visura catastale), mentre il mapp. 1173 costituisce un mappale a sé stante, intestato ad altra proprietà (Vd. Allegato 3.a.50 – Visura castale, Allegato 3.d.13 – Partita, Allegato 3.g.6 - Accertamento d'Ufficio unità immobiliare).

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto

ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.51 - 1.b.2 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Via Amedeo n. 9, Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 1 Mapp. 536 - Cat. A/4

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 07/09/2012, reg. gen. n. 24263, reg. part. n. 2659, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.52 - 1.b.2 - 1.c.6)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Via Amedeo n. 9 N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 536 e 1363 - Cat. A/4

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.52 - 1.b.2 - 1.c.3)

a favore:

contro:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 15/09/1959
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 07/08/1957
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 06/10/1954

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Via Amedeo n. 9 N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 536 e 1363 - 8 vani - Cat. A/4

- **Ipoteca legale** - [REDACTED] in data 29/01/2015 rep. 1838 - iscritta a Cagliari il 10/02/2015, reg. gen. n. 4206, reg. part. n. 336, Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973 di euro 959.193,12 ed il capitale di euro 479.596,56 (Vd. Allegato 1.a.52 - 1.c.8)

a favore:

contro:

- [REDACTED] Domusnovas il 06/10/1954

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Via Amedeo n. 9 N.C.E.U. Sez. B Fg. 8 Mapp. 536 e 1363 - 8 vani - Cat. A/4

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.51 - 1.b.2 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Immobile sito in Domusnovas Via Amedeo n. 9, Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 1 Mapp. 536 - Cat. A/4

N.B. incongruenze riscontrate

In atti risulta indicato: [REDACTED]

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI - ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED] notaio in Iglesias, in data 13/01/1940, Rep. n. 4322, Vol. n. 3346 registrato ad Iglesias il 02/03/1967 al n. 291 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 01/02/1940 al n. 904 Vol. 197 e trascritto il 19/02/1940 Cas. 1303 Art. 1154 (Vd. Allegato 2.x)

contro:

a favore:

Immobile:

Fabbricato composto di piano terreno con vani quattro, compresa la cucina, e di quattro vani a piano altro con cortile dietro posto nella Via XX Settembre, ora Via Fernando Meloni, confinante a [REDACTED] alla Piazza o Via Principe Amedeo, da dove ha pure ingresso, ed alla detta via Fernando Meloni, distinto nel nuovo catasto Sez. B Fg. 8 map 1172 con reddito lire 26,65 e mappali 536 e 1173 con reddito lire 80,00

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 23/11/1993 -registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883, reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o)

contro:

a favore:

Eredità devoluta per legge ai figli - Il coniuge rinuncia

Immobile:

N.C.E.U: Sez. B F. 8 Mapp. 536 Vani 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.B. incongruenze riscontrate

- In atti risulta indicato: [REDACTED]
- Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, non risulta trascritta:
 - ✓ l'accettazione dell'eredità in morte di [REDACTED]
 - ✓ il passaggio di proprietà dell'immobile sito in via Principe Amedeo e censito al nuovo catasto alla sezione B foglio 8 mappale 536-1363, dalla ditta [REDACTED] alla ditta [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.51 - Visura Catastale) al Catasto Fabbricato del Comune di Domusnovas alla **Sez. B Fg. 8 Mapp. 536**, Cat. A/4, cl. 1, consistenza 8 vani, rendita € 252,03 ed al **Mapp. 1363**, ubicato in Via Amedeo n. 9 P. T. -1° P di proprietà delle seguenti ditte, a partire dal 23/11/1993, in seguito a denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] Voltura in atti dal 13/01/1997 registrata al Vol. 620 n. 47 del 18/05/1994:
 - [REDACTED] per la quota pari a 1/3;
 - [REDACTED] per la quota pari a 1/3;
 - [REDACTED] per la quota pari a 1/3;
- Con Voltura d'ufficio del 23/11/1993 protocollo n. CA0065828 in atti dal 01/04/2014 è stata corretta l'intestazione di una ditta, da [REDACTED]
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 il suddetto mappale era di proprietà di (Vd. Allegato 3.d.14 - Partita 504):
 - I [REDACTED]

Per quanto concerne la rappresentazione dell'immobile oggetto di pignoramento nell'estratto di mappa, si è constatata, a grandi linee, la correttezza sia per quanto riguarda la conformazione planimetrica sia per quanto riguarda l'identificazione catastale (Vd. Allegato 3.f.9).

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile è caratterizzato da un palazzotto su due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Domusnovas nella Via Settembrini nn. 4 e 6, ex Via Amedeo n. 9.

In occasione del sopralluogo di ricognizione dall'esterno, eseguito il 02/10/2018, si è avuto modo di constatarne l'inaccessibilità dalla Via Settembrini, per il fatto che tutte le aperture al piano terra risultavano murate. (Vd. Appendice D17- Documentazione fotografica - Foto n. 1).

Il giorno 14/05/2019 si è potuto accedere al suddetto immobile passando dal secondo ingresso ubicato in un vicolo cieco sulla via Meloni (Vd. Foto n. 2).

Il fabbricato risulta, allo stato di fatto, costituito da due unità immobiliari, una su ciascun piano.

L'unità immobiliare al piano terra ha accesso, attualmente murato, sulla Via Settembrini n. 4 ed accesso secondario dal vicolo sulla via Meloni; mentre, l'unità immobiliare al piano primo ha accesso, attualmente murato, sulla Via Settembrini n. 6.

Considerate le pessime condizioni di manutenzione dell'intero immobile, si è provveduto a effettuare solo un rilievo fotografico degli ambienti al piano terra (Vd. foto dalla n. 7 alla n. 16); mentre, a causa dell'accesso murato sulla Via Settembrini, non si è potuto accedere al piano primo.

Il fabbricato nel suo complesso, per quanto si è potuto accertare, si trova in pessime condizioni di manutenzione, sia esternamente sia internamente. Per quanto riguarda gli impianti, quello elettrico è inesistente, mentre quelli idrico ed igienico sanitari sono fuori uso.

Attraverso un cancello pedonale-carrabile (Vd. foto n. 2), ubicato nel vicolo cieco sulla via Meloni, si accede a un'area cortilizia (Vd. Foto nn. 3 e 4) in comune con gli immobili censiti ai mapp. 534, 535 e 1173. Dalla stessa area è possibile accedere, attraverso servitù di passaggio, di fatto, che grava sul mapp. 1173, al cortile (Vd. foto n. 5), costituente pertinenza esclusiva dell'immobile a piano terra.

Poiché, come sopra detto, non è stato possibile eseguire il rilievo metrico del fabbricato, si è provveduto a desumere le superfici dalla planimetria catastale (Vd. Allegato 3.g.7).

Complessivamente la superficie lorda dell'immobile risulta essere pari a 155,46 mq, alla quale si aggiunge la superficie lorda del WC esterno pari a mq 2,30 e del cortile di pertinenza pari a mq 30,97.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come:

appartamento sito in Domusnovas, Via Amedeo 9, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Domusnovas alla sezione B, fg. 1, mapp. 536 cat. A/4, di proprietà del Sig. [REDACTED] in ragione di 1/3.

I dati indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene. Infatti, nel verbale di pignoramento e, ancor prima, nell'ipoteca giudiziale, da parte del Tribunale di Parma, del 30/03/2012, è stato riportato erroneamente il Fg. 1 in luogo del Fg. 8, non è stato menzionato il Mapp. graffato 1363 ed è stato riportato quale indirizzo Via Amedeo n. 9 in luogo Via Settembrini nn. 4 e 6.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'immobile, risalente al 12/04/1940 (Vd. Allegato 3.g.7), non è conforme allo stato di fatto per i seguenti motivi:

- il fabbricato, attualmente, risulta frazionato in due unità immobiliari, una al piano terra con accesso dal civico 4 della Via Settembrini ed accesso secondario dal vicolo sulla Via Meloni e una al primo piano con accesso dal civico 6 della Via Settembrini, attraverso una scala ubicata sulla sinistra del fabbricato e non rappresentata in planimetria;
- allo stato attuale non esiste la scala interna di collegamento tra i due piani.

Si fa presente che viste le condizioni precarie in cui versa l'immobile in oggetto, si è provveduto ad eseguire esclusivamente un sopralluogo visivo e fotografico dell'immobile a piano terra, mentre non è stato possibile accedere al piano superiore a causa dell'accesso murato.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.

Destinazione del P.U.C.

Nell'anno 1940, anno di presentazione dell'ultima planimetria catastale in atti, il Comune di Domusnovas non era dotato di alcuno strumento urbanistico.

Secondo il vigente P.U.C., l'immobile in oggetto ricade nella Zona B – Completamento residenziale, sottozona B1, come si evince dalla Tavola 1 – Pianificazione urbana, disciplinata dagli artt. 15 e 16 delle N.T.A.

Inoltre, secondo il P.P.R. insiste in zona Centro Matrice aggiornata: area disciplinata dagli artt. 8, 47, 51, 52 e 53 delle N.T.A.

Ed infine, insiste completamente in zona B: area ricadente all'interno del Piano Particolareggiato interessata dal centro di antica e prima formazione approvato con Delibera del C.C. n. 56 del 28/11/2008.

Per gli articoli di cui sopra si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Vd. Allegato 5.a).



Perimetro della zona B interessata dal cento di antica e prima formazione - Comune di Domusnovas

Conformità alle norme urbanistiche

In seguito all'accesso agli atti, del 03/09/2018 e del 10/07/2020, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domusnovas, la sottoscritta ha potuto constatare che non risultano presenti, agli archivi comunali, titoli abilitativi inerenti il fabbricato in oggetto.

L'unico documento che attesta la "liceità del preesistente" è la planimetria catastale presentata in data 12/04/1940 reperita presso gli atti informatizzati dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto si è potuto accertare, lo stato di fatto è difforme da quanto rappresentato nella suddetta planimetria per i seguenti motivi:

- il fabbricato si articola in due distinte unità immobiliari: la prima al piano terra con accesso dal civico 4 della Via Settembrini, nonché accesso secondario dal vicolo posto sulla Via Meloni; la seconda al piano primo con accesso dal civico 6 della Via Settembrini. Si evidenzia che tale ingresso è garantito attraverso un corpo scala, in aderenza sulla sinistra al fabbricato, che insiste su area censita ad altro mappale e non trova altresì rappresentazione grafica nella suddetta planimetria;
- la scala interna che collegava i piani dell'unità immobiliare originaria, così come rappresentato nella planimetria di cui sopra, è stata demolita per divenire alla costituzione delle due distinte unità immobiliari.

Si evince pertanto che il frazionamento del fabbricato, in due unità immobiliari distinte, non è supportato da nessun titolo abilitativo.

Pertanto, ai fini della stima il fabbricato sarà considerato come unica unità immobiliare.

Sarà indispensabile provvedere alla demolizione della scala esterna e alla realizzazione della nuova scala interna di collegamento tra i due piani. Il tutto per un costo complessivo, calcolato con il prezziario regionale, di € 8.900,00

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

L'unità immobiliare in oggetto non risulta comodamente divisibile poiché non sussistono le condizioni per il soddisfacimento dei requisiti urbanistici, funzionali ed economici.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

L'immobile in oggetto è pignorato per la quota di 1/3 di proprietà del Sig. [REDACTED]

I nominativi dei restanti comproprietari e la misura delle quote, ai medesimi spettanti, è la seguente:

- [REDACTED] per la quota pari a 1/3;
- [REDACTED] per la quota pari a 1/3.

Per i motivi esposti al Quesito n. 6, il bene immobiliare in oggetto non è divisibile pro quota.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

Si è determinato che l'immobile, alla data del sopralluogo eseguito dalla sottoscritta in data 14/05/2019, risultava libero e in stato di totale abbandono.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sull'immobile non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

Il Sig. [REDACTED] è proprietario del bene pignorato per la quota di 1/3 in forza di Denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] del 23/11/1993, registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883, reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o)

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

La stima del valore di mercato del bene è finalizzata a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, ed è svolta in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- European Valuation Standards;
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio 2015;
- Codice delle Valutazioni immobiliari – Tecnoborsa.

La sottoscritta provvederà, qui di seguito, ad applicare quale criterio di stima il valore di mercato, che secondo gli standard estimativi internazionali (International Valuation Standards - IVS) è definito come *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni »"*.

La determinazione del valore di mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione di cui sopra: *"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili"*.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Due o più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano eguali ammontari per gli indicatori economico-estimativi, ovvero se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della stima.

La finalità estimativa mira essenzialmente a condizioni di uniformità.

I principali parametri del segmento di mercato sono:

- ✓ *la localizzazione*: posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico;
- ✓ *tipo di contratto*: compravendita, locazione, permuta, leasing, etc;
- ✓ *la destinazione*: abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie;
- ✓ *la tipologia immobiliare*: fabbricati o terreni; mercati dell'usato, del ristrutturato o restaurato, del nuovo; unità in condominio o in proprietà esclusiva.
- ✓ *la tipologia edilizia*: caratteri tecnici, architettonici e funzionali dell'edificio o della costruzione
- ✓ *la dimensione*: unità immobiliari piccole, medie o grandi.
- ✓ *i caratteri della domanda e dell'offerta*: soggetti che agiscono sul mercato e le loro motivazioni a operare (comprare, vendere, usare, etc);
- ✓ *la forma di mercato*: grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.
- ✓ *il livello del prezzo e il numero degli scambi*: prezzo di compravendita, il canone di affitto, il canone di leasing, etc

I procedimenti estimativi previsti dagli Standard Internazionali sono: Market Comparison Approach (metodo del confronto di mercato), Income Approach (metodo della capitalizzazione dei redditi futuri) e Cost Approach (metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei su indicati metodi estimativi è la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso attuale dello stesso immobile e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Il nostro Subject è sito nel Comune di Domusnovas ed è caratterizzato da uno fabbricato indipendente su due piani fuori terra, con annessa area cortilizia, e con accesso ai numeri civici 4 e 6 della Via Settembrini.

La zona in cui insiste il fabbricato è ubicata nel centro storico, nelle immediate vicinanze di Piazza Matteotti, la piazza principale del paese.

Gli immobili ivi ubicati sono prevalentemente a destinazione residenziale, dislocati su due o al massimo tre piani fuori terra.

Poiché la zona è a vocazione residenziale per le unità immobiliari al di sopra del piano terra, una sua trasformazione in una destinazione alternativa non sarebbe conveniente dal punto di vista economico; quindi, nella stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto, non verrà applicato il principio dell'HBV, che prevede che il valore di mercato sia pari al valore atteso calcolato sul valore nell'uso attuale e sui valori di trasformazione negli usi alternativi.

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, la sottoscritta, una volta appurato che l'uso attuale dell'immobile, destinato a residenza, risulta essere nella zona il migliore degli usi possibili, ha provveduto ad eseguire un'accurata indagine di mercato al fine di verificare se nello stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto vi fossero delle recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto.

Avendo avuto dei riscontri positivi, la sottoscritta ha ritenuto di poter eseguire la valutazione per comparazione, ovvero sia di poter utilizzare il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

Tale metodo, infatti, si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Ovviamente, maggiore è il numero di transazioni che si riesce a rilevare, migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima.

Il MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti. Consiste in un'elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche tecnico-economiche possedute dagli immobili. Il confronto tra gli immobili rilevati e quello oggetto di stima si svolge attraverso un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in funzione delle differenze nelle caratteristiche degli immobili stessi. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
2. rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4. compilazione della tabella dei dati;

5. stima dei prezzi marginali;
6. redazione della tabella di valutazione;
7. sintesi valutativa.

La sottoscritta ha dunque proceduto ad eseguire la prima fase e quindi a recuperare, attraverso indagini di mercato, dati immobiliari riguardanti compravendite avvenute di recente di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Ha pertanto provveduto a recuperare, attraverso un servizio di ispezioni dei Registri Immobiliari di Cagliari, denominato [REDACTED] e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, n. 3 compravendite di immobili aventi categoria catastale A/3-A/2, avvenute nell'arco degli ultimi 10 mesi (novembre 2019 – settembre 2020) ed ubicate all'interno dell'abitato del comune di Domusnovas. Si fa presente che la ricerca di compravendite di immobili con categoria catastale A/4, uguale a quella dell'immobile in oggetto, non ha dato risultati positivi.

Delle n.3 compravendite di cui sopra la sottoscritta ha provveduto a prenderne in considerazione solo una, ritenendo le altre due non utilizzabili ai fini di una corretta comparazione.

Ha così provveduto ad eseguire una comparazione mono parametrica con un solo immobile, che chiameremo **Comparabile A**, la cui descrizione, riportata nell'Atto di compravendita del 24/04/2020, Notaio rogante Dott.ssa [REDACTED] Repertorio n° 2291, risulta essere la seguente:

"unità immobiliare ad uso civile abitazione, articolata su due livelli, piani terra e primo, con annesso tratto di cortile di pertinenza nel quale trovasi un locale di sgombero, della consistenza catastale di 7,5 (sette virgola cinque) vani, confinante con strada di accesso, con proprietà Tacconi e con proprietà Obino o loro aventi causa, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio B/8, particella numero 4345, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 195, rendita catastale euro 406,71.

La sottoscritta a questo punto è passata ad analizzare la seconda fase e cioè a rilevare i dati immobiliari, quali i prezzi di mercato veri e le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili.

Dopodiché ha provveduto a scegliere le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, basandosi sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato e sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

Si è pertanto valutato, inizialmente, di assumere per la comparazione le sotto riportate caratteristiche immobiliari:

1. la data del contratto di acquisto;
2. la superficie principale dell'immobile;
3. le superfici secondarie;
4. livello di piano;
5. stato di manutenzione.

Pertanto, si è proceduto a compilare la seguente "Tabella dei dati":

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto	
	Comparabile A Via Galileo Galilei, 30	Subject
Prezzo di mercato (€) - PRZ	€ 75.000,00	
Data (mesi) DAT	15	0
Superficie principale (mq) S ₁	180,58	155,46
Balconi (mq) BAL	0	0
Terrazza coperta/Loggiato/Lavanderia	0	0
Locale di sgombero/wc esterno	33,63	2,3
wc esterno	0	
Cortile	87,14	30,97
Stato di manutenzione (n) STM	3	1

A questo punto si è passati alla fase successiva, relativa alla "stima dei prezzi marginali".

• **Data del contratto di acquisto.**

E' utile per aggiornare i prezzi degli immobili di confronto alla data della stima. La scala di misura della data è cardinale discreta (conteggio) e l'unità di misura è il mese. Per convenzione la data è retrograda dal momento di stima, che si assume pari a zero.

Il prezzo marginale della data si stima con il saggio annuale di svalutazione e/o rivalutazione del prezzo, moltiplicandolo per il prezzo di compravendita del comparabile e dividendolo per i 12 mesi dell'anno. Da un'indagine di mercato effettuata avvalendosi del sito [REDACTED] immobiliare sono stati recuperati per le case indipendenti, come quella in oggetto, il prezzo medio minimo (€/mq 880,00) e il prezzo medio massimo (931 €/mq) nel corso dei 24 mesi a partire dalla data della stima, ottobre 2020. Il saggio di svalutazione della data risulta essere pari a $(931,00 \text{ €/mq} - 880,00 \text{ €/mq}) / 880,00 \text{ €/mq} = 0,058$.

Si fa presente che nonostante l'atto di compravendita del comparabile risalga ad Aprile 2020, il primo acconto è stato versato a giugno del 2019; pertanto, per la valutazione dell'immobile ci si dovrà riferire ai prezzi di quel periodo.

Da cui: $P_A(DAT) = V_A \times 0,058 / 24 = \text{€ } 181,25$

• **Superfici principali (SUP).**

Le caratteristiche superficiali sono molto importanti nella stima degli immobili, in quanto generalmente la trattativa punta sulla loro consistenza. La superficie principale, le superfici secondarie e le aree esterne degli immobili influenzano dunque il prezzo di compravendita. Anche le superfici condominiali indivise seppure non si considerano nella consistenza dell'immobile contrattato, possono incidere sul prezzo di mercato.

Nel caso in esame le superfici del Subject e dei comparabili si distinguono in:

- ✓ superficie principale relativa all'appartamento;
- ✓ superfici secondarie relative al locale di sgombero, w.c. esterno e cortile.

La scala di misura delle superfici è cardinale continua (misurazione) e l'unità di misura è il mq.

Il prezzo marginale relativo alle caratteristiche superficiali si calcola moltiplicando il corrispondente prezzo medio per il rapporto di posizione. Essendo in presenza di un solo comparabile possiamo permetterci di aggirare il calcolo del rapporto di posizione ponendo il prezzo

marginale pari al prezzo medio relativo al comparabile. Con il suddetto artificio si intende simulare l'esito di un rapporto di posizione minore dell'unità.

Il prezzo medio si calcola rapportando il prezzo di compravendita alla superficie commerciale.

Quest'ultima è data dalla somma della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate alla principale mediante i rispettivi rapporti mercantili. Nel caso in esame assumendo, **rapporto mercantile locale di sgombero/w.c. = 0,50**

rapporto mercantile cortile = 0,05

si ottiene:

$$P_A(\text{SUP}) = V_A / S_{\text{princ}} + S_{\text{sec}} = 75.000 / 180,58 + (33,63 \times 0,50) + (87,14 \times 0,05) = \text{€}/\text{mq } 371,74$$

Il prezzo marginale della superficie si assume, per quanto sopra, detto pari a € /mq 371,74

• **Superfici secondarie (Loc. Sgomb - w.c.).**

Il prezzo marginale delle superfici secondarie è pari al prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale, pari a € /mq 371,74, ed il rapporto mercantile della superficie secondaria considerata. Nel nostro caso: 0,50 per il locale di sgombero ed il w.c. esterno e 0,05 per il cortile.

Da cui:

$$P(\text{Loc. Sgomb} - \text{Loc. w.c.}) = 371,74 \times 0,50 = \text{€}/\text{mq } 185,87$$

$$P(\text{Cort.}) = 371,74 \times 0,05 = \text{€}/\text{mq } 18,59$$

• **Stato di manutenzione (MAN)**

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile. Il suo compito consiste nel tener conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Per lo stato di manutenzione si individuano i seguenti livelli: 1 = scarso, 2 = mediocre, 3 sufficiente, 4=discreto, 5= buono

Il prezzo marginale è pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro.

Poiché dall'atto di compravendita dell'immobile comparabile si evince che lo stesso è abitabile a differenza dell'immobile oggetto di esecuzione che si trova in pessime condizioni di manutenzione, si è calcolato, mediante un computo metrico estimativo, che per passare dal livello 1 (scarso) al livello 3 (sufficiente) siano necessari € 35.000,00.

Pertanto, la sottoscritta è passata a calcolare la "Tabella di Valutazione" nella quale ha provveduto ad applicare gli aggiustamenti per ogni singola caratteristica e per ciascun comparabile al fine di arrivare al prezzo corretto di ogni immobile:

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A - Via Galileo Galilei, 30
PRZ (euro)	€ 75.000,00
DAT (mesi)	(0-15) x € 181,25 = - € 2.718,75
S1 (mq)	mq (155,46-180,58) x € /mq 378,28 = - € 9.338,20
Locale sgombero / w.c. (mq)	mq (2,3-33,63) x € /mq 189,14 = - € 5.823,36
Cortile (mq)	mq (30,97-87,14) x € /mq 189,14 = - € 1.044,04
Stato di manutenzione	(1-3) x € 17.500,00 = - € 35.000,00
Prezzo corretto (euro)	€ 21.075,65

Il valore di mercato dell'immobile risulta essere pari a € 21.075,65= € 21.075,00

Il valore di vendita forzata sarà pari al valore di mercato, sopra determinato, decurtato dei costi di adeguamento necessari alla regolarizzazione del fabbricato, così come determinati alla pag. 238 del Quesito n. 5.

$$€ (21.075,00 - 8.900,00) = € 12.175,00$$

Poiché la superficie lorda commerciale del nostro immobile è pari a 158 mq, ottenuta sommando la superficie lorda dell'appartamento (155,46 mq) alla superficie lorda del w.c. esterno decurtata del 50% (1,15 mq) e alla superficie del cortile decurtata del 95% (1,55 mq), il valore a metro quadro sarà pari a:

$$12.175,00 € / 158 \text{ mq} = 77,06 €/\text{mq} = 77,00 €/\text{mq}$$

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di rudere.

19. Terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al Fg. 119, mapp. 101, 38, cat. T

Vista la qualità colturale, destinazione urbanistica, adiacenza e delimitazione dei 2 terreni di cui al presente punto 19, provvederà a trattarli come unico lotto dal quesito 2 in poi.

Domusnovas C.T. Fg. 119 Mapp. 38

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274i attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.53 - 1.b.2 - 1.c.2)

a favore: [REDACTED]

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Terreno in Domusnovas censito al N.C.T. al Fg. 119 Mapp. 38

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 07/09/2012, reg. gen. n. 24263, reg. part. n. 2659, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.53 - 1.b.2 - 1.c.6)

a favore:**contro:**

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Terreno in Domusnovas censito al N.C.T. al Fg. 119 Mapp. 38, 80 are 75 centiare

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.53 - 1.b.2 - 1.c.3)

a favore:**contro:**

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 15/09/1959
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 06/10/1954

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Terreno in Domusnovas censito al N.C.T. al Fg. 119 Mapp. 38, 80 are 75 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.53 - 1.b.2 - 1.c.5)

a favore:**contro:**

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Terreno in Domusnovas censito al N.C.T. al Fg. 119 Mapp. 38

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Autentica di firme - Compravendita** a rogito notaio [REDACTED] Notaio in Cagliari, in

Esecuzione Immobiliare R.ES. 96/2016

data 12/12/1984 Rep. 7238 registrato a Cagliari il 02/01/1985 al n. 23 e trascritto a Cagliari il 11/11/1985 Cas. 735 Art. 574 (Vd. Allegato 2.y)

contro:

- [redacted] nata a Domusnovas il 02/12/1913

a favore:

- [redacted] nato a Domusnovas il 08/02/1919

Immobile:

in Domusnovas tratto di terreno seminativo in Regione "Matte Conti" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 19 Mapp. 38 (già 31/b) are 80.75

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 23/11/1993 -registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883, reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o)

contro:

- [redacted] nato a Domusnovas il 08/02/1919;

a favore:

- [redacted] nato a Domusnovas il 06/10/1954 (figlio);
- [redacted] nato a Domusnovas il 07/08/1957 (figlio);
- [redacted] nato a Domusnovas il 15/09/1959 (figlio);

Eredità devoluta per legge ai figli - Il coniuge rinuncia

Immobile:

Terreno in Domusnovas censito al N.C.T. alla Sez. A Fg. 19 Mapp. 38 mq 8,075

N.B. incongruenze riscontrate

Nella dichiarazione di successione è stato riportato [redacted]

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.52 - Visura catastale) al **Catasto Terreni** del Comune di Domusnovas al **Fg. 119 Mapp. 38**, seminativo, cl. 3, superficie mq 8.075, reddito dominicale € 10,43, reddito agrario € 6.67, di proprietà, in seguito a denuncia di successione intestata per causa di morte di [redacted] del 18/05/1994 protocollo n. 426235 in atti dal 18/10/2003 Vol. 47 n. 620, delle seguenti ditte, per la quota di 1/3 ciascuno:

- [redacted];
- [redacted];
- [redacted];

- Con Voltura d'ufficio del 18/05/1994 protocollo n. CA0065825 in atti dal 01/04/2014 è stata corretta l'intestazione di una ditta, da [redacted]
- Antecedentemente a tale data, il suddetto mappale era di proprietà, in seguito ad Atto pubblico del 12/12/1984 protocollo n. 89792 - Voltura in atti dal 19/02/2003, repertorio n. 7238, rogante [redacted] registrato a Cagliari il 02/01/1985 al n. 23, di [redacted] nato a Domusnovas il 08/02/1919, per la quota di per 1/1

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

N.B. incongruenze riscontrate

Gli estremi corretti della denuncia di successione sono Vol. 620 n. 47

Domusnovas C.T. Fg. 119 Mapp. 101**Quesito n. 1 – Documenti agli atti – Elenco stati ipocatastali - Catasto – Atto di provenienza ultraventennale**

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED], notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274i attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che:

- relativamente alla Scrittura privata autenticata del 1962 è stata riportata quale data di nascita di [REDACTED] il 25/09/1905 in luogo del 08/02/1919

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.54 - 1.b.2 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Terreno in Domusnovas censito al N.C.T. al Fg. 119 Mapp. 101

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 07/09/2012, reg. gen. n. 24263, reg. part. n. 2659, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.54 - 1.b.2 - 1.c.6)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3:

Terreno in Domusnovas censito al N.C.T. al Fg. 119 Mapp. 101, 5 ettari 26 are

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.54 - 1.b.2 - 1.c.3)

Esecuzione Immobiliare R.ES. 96/2016

a favore:**contro:**

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923
- [redacted] nato a Domusnovas il 15/09/1959
- [redacted] nato a Domusnovas il 06/10/1954

Immobile di proprietà di [redacted] per la quota di 1/3:

Terreno in Domusnovas censito al N.C.T. al Fg. 119 Mapp. 101, 5 ettari 26 are

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.54 - 1.b.2 - 1.c.5)

a favore:**contro:***Immobile di proprietà di [redacted] per la quota di 1/3:*

Terreno in Domusnovas censito al N.C.T. al Fg. 119 Mapp. 101

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

- **Scrittura privata autenticata per compravendita** del 08-18-23/10/1962 Rep. 2139-2164-2183, a rogito notaio [redacted], Notaio in Iglesias, registrato a Iglesias il in data 02/11/1962 al n. 2139 mod. 2° Vol 122 e trascritta a Cagliari il 16/11/1962 casella n. 16923, art. n. 13750 (Vd. Allegato 2.z)

contro:**a favore:**

- [redacted] a Domusnovas il 14/11/1927
- [redacted] nato a Domusnovas il 08/02/1919, per la quota di 1/6
- [redacted] o a Domusnovas il 25/09/1905, per la quota di 1/6
- [redacted] nata Domusnovas il 09/09/ 1909, per la quota di 1/6
- [redacted] a Domusnovas il 28/01/1922, per la quota di 1/6
- [redacted] nata a Domusnovas il 02/12/1913, per la quota di 1/6
- [redacted] ara nata a Villamassargia il 04/01/1939, per la quota di 1/18
- [redacted] a Domusnovas il 17/01/1943, per la quota di 1/18
- [redacted] nata a Domusnovas il 17/09/1946, per la quota di 1/18

Immobile:

in Domusnovas seminativo in Regione "Matte Conti" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 19 Mapp. 31 ha 17.81.60

- **Scrittura privata autenticata per divisione** a rogito notaio [redacted], Notaio in Iglesias, registrato a Iglesias il in data 02/11/1962 al n. 2139 mod. 2° Vol 122 (Vd. Allegato

2.z)

contro:

- [redacted] nato a Domusnovas il 25/09/1905
- [redacted] nata a Domusnovas il 09/09/1909
- [redacted] a Domusnovas il 28/01/1922
- [redacted] nata a Domusnovas il 02/12/1913
- [redacted] niara nata a Villamassargia il 04/01/1939
- [redacted] a Domusnovas il 17/01/1943
- [redacted] nata a Domusnovas il 17/09/1946

a favore:

- [redacted] nato a Domusnovas il 08/02/1919

Immobile:

in Domusnovas seminativo in Regione "Matte Conti" distinto in catasto alla Sez. A Fg. 19 Mapp. 31/a ha 5.26.00

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 23/11/1993 -registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883, reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o)

contro:

- [redacted] nato a Domusnovas il 08/02/1919;

a favore:

- [redacted] nato a Domusnovas il 06/10/1954 (figlio);
- [redacted] nato a Domusnovas il 07/08/1957 (figlio);
- [redacted] nato a Domusnovas il 15/09/1959 (figlio);

Eredità devoluta per legge ai figli - Il coniuge rinuncia

Immobile:

terreno in Domusnovas censito al N.C.T. alla Sez. A Fg. 19 Mapp. 101 ex 31/a mq 52.600

N.B. incongruenze riscontrate

Nella dichiarazione di successione il nome di uno degli eredi è errato: [redacted] in luogo di [redacted]

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.53 - Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al **Fg. 119 Mapp. 101**, seminativo, cl. 3, superficie mq 52.600, reddito dominicale € 67.91, reddito agrario € 43.47, di proprietà in seguito a denuncia di successione intestata (nei passaggi di causa di morte) Vol. 47 n. 620 del 18/05/1994 protocollo n. 426235 in atti dal 18/10/2003 rogante [redacted] delle seguenti ditte, per la quota di 1/3 ciascuno:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

- Con Voltura d'ufficio del 18/05/1994 protocollo n. CA0065825 in atti dal 01/04/2014 è stata

corretta l'intestazione di una ditta, da [REDACTED]

- Antecedentemente a tale data ed all'impianto meccanografico del 14/05/1985, e precisamente in seguito all'Atto di Divisione Scrittura autenticata del 08-18-23 ottobre del 1962 Rep. nn. 2139, 2164, 2183, il suddetto mappale, che riportava l'identificativo Mapp. 31/a (Vd. Allegato 3.d.15 - Partita 1982), era di proprietà di:
 - [REDACTED], nato a Domusnovas il 08/02/1919, per la quota di 1/1.

N.B. incongruenze riscontrate

Gli estremi corretti della denuncia di successione sono Vol. 620 n. 47

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Domusnovas sorge a circa 52 km da Cagliari, situato nella zona sud-occidentale della Sardegna, al centro della valle del rio Cixerri.

I terreni di cui trattasi, costituenti lotti contigui (Vd. Allegato 3.f.11 – Estratto di mappa), distano circa 5,000 Km dal centro abitato del paese e sono ubicati in posizione buona rispetto a quest'ultimo. Dalla Via Cagliari, arteria principale del paese, si procede verso la Zona Industriale percorrendo circa 1,100 km per immettersi nella S.P.89. Percorsi 2,100 Km, sulla sinistra, troviamo il bivio per Vallermosa. Procedendo per altri 1,050 Km, sulla stessa Strada Provinciale, a sinistra si snoda una strada bianca di penetrazione agraria. Percorsi circa 750 mt si giunge ai lotti interessati.

I confini sono materializzati da recinzione con paletti in ferro e rete metallica. L'accesso al fondo è garantito dalla strada bianca di penetrazione, in cattivo stato di manutenzione, tale da garantire un accesso di tipo insufficiente. Il lotto, nella sua interezza, ha forma regolare trapezoidale, caratterizzato da una giacitura di tipo pianeggiante. Il versante principale, orientato a Nord-Ovest, è contraddistinto da una buona esposizione (Vd. Appendice D18 – Documentazione fotografica).

I terreni catastalmente Seminativo sono in realtà completamente ricoperti da area boschiva artificiale costituita, prevalentemente, da una qualità bassa di essenze, formata da piante di eucalyptus.

In considerazione della natura del suolo, della sua esposizione e giacitura il terreno presenta una fertilità di tipo buono.

Nel fondo non sono state rilevate costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa di tipo abitativo o non abitativo.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al fg. 119, mapp. 101, 38, cat. T, di proprietà del Sig. [REDACTED] in ragione di 1/3.

I dati indicati in pignoramento corrispondono all'attuale descrizione del bene.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

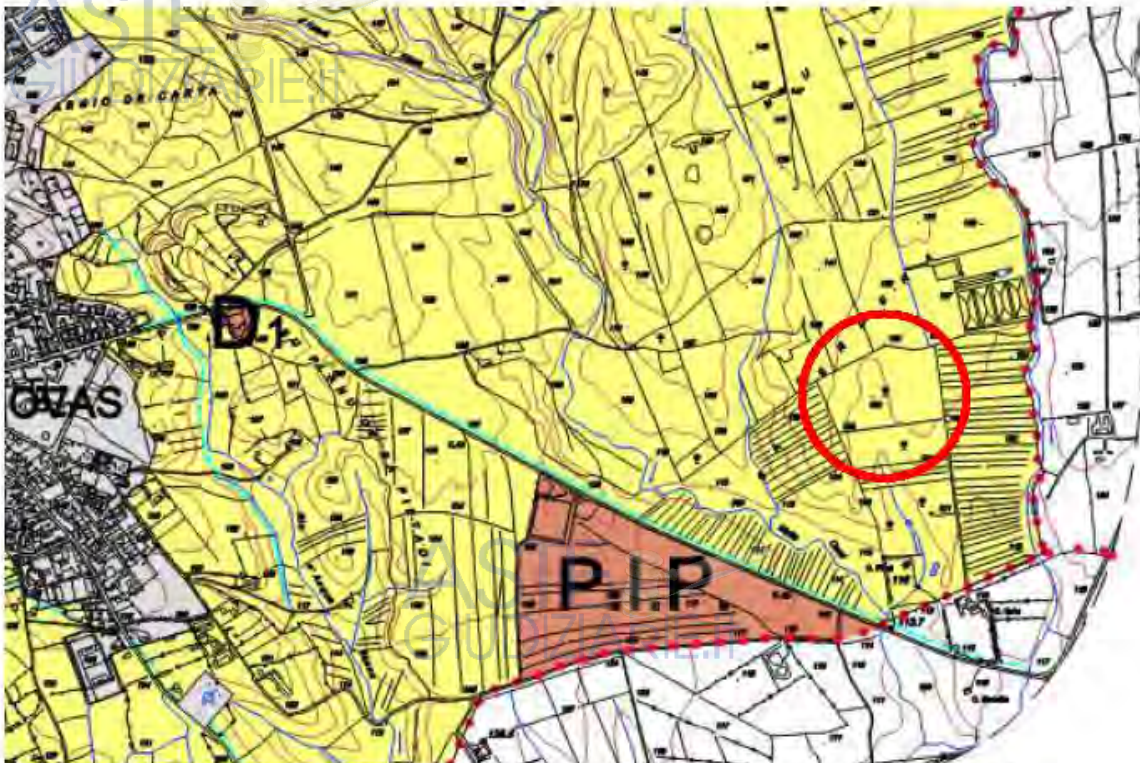
Non ricorre il caso, trattandosi di terreni.

Quesito n. 5 – Destinazione del P.U.C. e Conformità alle normative urbanistiche.**Destinazione del P.U.C.**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.a) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Siliqua, le particelle catastali ricadono:

- completamente in zona ambito 2a: area soggetta a tutela di grado 2° all'interno dell'ambito territoriale "Marganai" del P.T.P. disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A. del P.U.C.
- parzialmente in zona E2: sottozona agricola, disciplinata dagli artt. 24, 25, 26, 27 e 28 delle N.T.A. del P.U.C.

Per gli articoli di cui sopra si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.



Stralcio della tavola di Pianificazione Comunale del P.U.C. - Comune di Domusnovas

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

La sottoscritta ha ritenuto opportuno provvedere all'accorpamento delle particelle che per loro natura intrinseca di qualità colturale, adiacenza, delimitazione, destinazione urbanistica già costituiscono lotto a sé stante.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

Gli immobili in oggetto sono pignorati per la quota di 1/3 di proprietà del Sig. [REDACTED]

I nominativi dei restanti comproprietari e la misura delle quote, ai medesimi spettanti, è la seguente:

[REDACTED] per la quota pari a 1/3;

[redacted] per la quota pari a 1/3.

Considerata l'estensione superficiaria dei terreni il frazionamento, per la formazione di più lotti, ostacolerebbe un'ottimale conduzione del fondo e non permetterebbe il livello minimo di redditività richiesto.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

I beni, alla data del sopralluogo avvenuto il 07/03/2020, risultano essere liberi.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

Il Sig. [redacted] è proprietario dei beni pignorati per la quota di 1/3 in forza Denuncia di successione per causa di morte di [redacted] del 23/11/1993, registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883, reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o)

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per terreno agricolo s'intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La sottoscritta, a supporto della determinazione del più probabile valore di mercato, ha provveduto all'analisi dei dati compositi derivanti da ricerche dirette e indirette, così come delineate per i fabbricati e le aree fabbricabili.

Nello specifico, attraverso un servizio di ispezione dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, denominato [redacted] e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a eseguire una ricerca di atti di compravendita immobiliare, riferiti a beni similari avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi, in agro del comune di Siliqua, Domusnovas e Musei.

In considerazione dell'impossibilità di reperire un numero significativo di *Atti di Compravendita*, per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto, è stato applicato un criterio sintetico-comparativo avvalendosi dei valori espressi dal *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Cagliari – Carbonia/Iglesias – Medio Campidano*, edito da [redacted]

I valori dell'O.V.A., di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli addetti ai lavori, di uso comune in ambiti professionali e istituzionali, accreditati in sede giudicante, come da alcune massime che citano espressamente i suddetti listini come fonte attendibile di valori. (*Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014; Tribunale Regionale Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014*).

I valori riportati nell'osservatorio prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo e considerano il mero valore del terreno e delle relative opere di sistemazione, escludendo l'incidenza

di eventuali costruzioni. Sono pertanto riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nell'ambito territoriale comunale e rappresentano quindi importi minimi e massimi.

I valori delle qualità colturali, laddove non individuati nelle tabelle, sono stati ricondotti alle più vicine e attuali realtà agricole partendo da quello della coltura principale e apportando i necessari correttivi.

Comune di DOMUSNOVAS		
Qualità di coltura	Min. €/ha	Max. €/ha
Bosco	2.700,00	7.000,00

A seguito di accurata ispezione di ciascun fondo e alla rilevazione delle caratteristiche degli stessi, con l'ausilio di opportune tabelle parametriche, concernenti le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreno, è stato possibile modulare il valore massimo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Preliminarmente, per una corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare, in maniera univoca e oggettiva, la natura dei vari parametri di stima e dei criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Si riporta, di seguito, la scala di variabilità dei suddetti parametri:

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta di prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie prodotte da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dei suddetti centri incide sui costi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e il loro valore. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona: quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dai suddetti centri;

normale: quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 km a 15 km dai suddetti centri;

carente: quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 km dai suddetti centri.

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità d'accesso al fondo.

buono: quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

sufficiente: quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

insufficiente: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica e al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

Età (boschi)

Nei boschi il valore del terreno con il soprassuolo deve tener conto dell'età attuale rispetto alla data in cui si può eseguire il taglio. La lunghezza degli intervalli di seguito specificata, posta in tre parti di uguale durata, è valutata in relazione alla natura della specie arborea costituente la piantagione.

età inferiore a 1/3 del ciclo vegetativo: soprassuolo di recente impianto;

età compresa tra 1/3 e 2/3 del ciclo vegetativo: soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;

età superiore ai 2/3 del ciclo vegetativo: si sta approssimando il periodo del taglio.

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità e incidenza percentuale delle piante presenti.

ricercata: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);

ordinaria: quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limite;

bassa: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

La scala di variabilità dei parametri di stima in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, ricorrenti in tutti i Comuni della Provincia, ma distinti per qualità di coltura, sono riportate nelle tabelle che seguono:

BOSCO					
Ubicazione		Accesso		Età	
Buona	1,00	Buono	1,00	1/3 del taglio	1,00
Normale	0,95	Sufficiente	0,95	tra 1/3 e 2/3 del taglio	0,875
Carente	0,90	Insufficiente	0,90	oltre 2/3 del taglio	0,75
Qualità essenze					
Ricercata	1,00				
Ordinaria	0,90				
Bassa	0,80				

La sottoscritta ha assunto, ai fini della valutazione immobiliare richiesta, la superficie catastale così come riscontrabile agli atti informatizzati del Catasto Terreni dalle Visure storiche per immobile (Vd. Allegato 3.a.52 e 3.a.53).

n.	Foglio	Particella	Qualità Catastale	Superficie (S) mq	Qualità di coltura	Valore Min €/ha	Valore Max €/ha
27	119	38	Seminativo	8,075	Bosco	€ 2.700,00	€ 7.000,00
28	119	101	Seminativo	52.600	Bosco	€ 2.700,00	€ 7.000,00

LIVELLI DI QUALITA'					VALORE	VALORE DEL FONDO
n.	Ubicazione K1	Accesso K2	Età K3	Qualità essenze K4	VMax €/mq	Vf= (Vmax * K1*K2*K3*K4)*S
27	1,00	0,90	0,875	0,80	0,70	3.561,08 €
28	1,00	0,90	0,875	0,80	0,70	23.196,60 €
						26.757,68 €

Il valore di mercato del fondo è pari a € 26.757,68 = € 26.760,00

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

20. Terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al Fg. 201, mapp. 79 e 80, cat. T.

N.B.:

Nel verbale di pignoramento i suddetti beni sono stati indicati nel Comune di Domusnovas, anziché nel Comune di Musei.

Vista la qualità colturale, destinazione urbanistica, adiacenza e delimitazione dei 2 terreni di cui al presente punto 20, provvederà a trattarli come unico lotto dal quesito 2 in poi.

Musei C.T. Fg. 201 Mapp. 79

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

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice, la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti, a cura del Dott. [REDACTED] notaio in Cagliari, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/04/2016. La sottoscritta ha verificato l'idoneità del certificato notarile n. 274e attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed ha provveduto a recuperare tutte le ispezioni ipotecarie relative al bene pignorato, l'atto di compravendita ultraventennale, e tutta la documentazione catastale.

La sottoscritta nel verificare la relazione notarile ha riscontrato che il notaio non ha evidenziato che nel Verbale di pignoramento il bene in oggetto è stato erroneamente censito nel Comune di Domusnovas anziché in quello di Musei.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.43 - 1.b.2 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3*1:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 79

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 07/09/2012, reg. gen. n. 24263, reg. part. n. 2659, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.43 - 1.c.6)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/6:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 79, 73 are 85 centiare

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.43 - 1.b.2 - 1.c.3)

a favore:**contro:**

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2, di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 79, 73 are 85 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.b.2 - 1.c.5)

a favore:**contro:**Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3*¹:Terreno in comune di Domusnovas censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 79 *²**N.B. incongruenze riscontrate**

- *¹ Nell'Ipoteca giudiziale del 30/03/2012 e nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente assegnato a [REDACTED] per la quota di 1/3 anziché per la quota di 1/6;
- *² Nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente censito nel Comune di Domusnovas anziché nel Comune di Musei.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALI**

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED], Notaio in Iglesias, in data 01/03/1960 rep. 53457, atto n. 5720, registrato ad Iglesias in data 14/03/1960 al n. 980 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 14/03/1960 casella n. 3426 art. n. 2867 (Vd. Allegato 2.n)

contro:

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016

- [redacted] nato a Desulo il 13/06/1929
a favore: [redacted]

- [redacted], nata a Domusnovas il 25/01/1923 - proprietà per 1/2
- [redacted] nato a Domusnovas il 08/02/1919 - proprietà per 1/2

Immobile:

Terreno sito in agro di Musei, località Guardia Su Lillu, pascolo, distinto in catasto alla Sez. B Fg. 1 Mapp. 79 are 73.85

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [redacted] del 23/11/1993 -registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883, reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o)

contro: [redacted]

[redacted] nato a Domusnovas il 08/02/1919;
a favore: [redacted]

- [redacted], nato a Domusnovas il 06/10/1954 (figlio);
- [redacted] nato a Domusnovas il 07/08/1957 (figlio);
- [redacted] nato a Domusnovas il 15/09/1959 (figlio);

Eredità devoluta per legge ai figli - Il coniuge rinuncia

Immobile:

Per 1/2 terreno sito in Musei censito al N.C.T. Sez. B Fg. 1 Mapp. 79 mq 7.385

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.40 - Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 201 Mapp. 79**, Seminativo, cl. 4, superficie mq 7.385, reddito dominicale € 4.20, reddito agrario € 1.91, di proprietà delle seguenti ditte, a partire dal 23/11/1993, in seguito a denuncia di successione intestata per causa di morte di [redacted] Vol. 620 n. 47 del 18/05/1994 protocollo n. 21320 in atti dal 20/01/2003:

- [redacted] per la quota pari a 3/6;

- [redacted] per la quota pari a 1/6;

- [redacted] per la quota pari a 1/6;

- [redacted] per la quota pari a 1/6;

- Con Voltura d'ufficio del 23/11/1993 protocollo n. CA0065828 in atti dal 01/04/2014 è stata corretta l'intestazione di una ditta, da [redacted]

- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 01/03/1960, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 53457 Racc. n. 5720, registrato ad Iglesias il 14/03/1960 al n. 980 era in comproprietà delle seguenti ditte (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765):

- [redacted] nata a Domusnovas il 25/01/1923

- [redacted] nato a Domusnovas il 08/02/1919

Musei C.T. Fg. 201 Mapp. 80

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Parma in data 30/03/2012, rep. n.750 - iscritta a Cagliari il 17/04/2012, reg. gen. n. 10054, reg. part. n. 1052, di euro 700.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 700.000,00 (Vd. Allegato 1.a.45 - 1.c.2)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [redacted] per la quota di 1/2:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 80

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 07/09/2012, reg. gen. n. 24263, reg. part. n. 2659, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.45 - 1.c.6)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [redacted] per la quota di 1/6:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 80, 74 are 90 centiare

- **Ipoteca giudiziale** - Tribunale di Cagliari in data 08/08/2012, rep. n.1821 - iscritta a Cagliari il 26/11/2012, reg. gen. n. 30899, reg. part. n. 3400, di euro 1.500.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 982.602,58 (Vd. Allegato 1.a.45 - 1.b.2 - 1.c.3)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [redacted] per la quota di 1/2, di [redacted]

[redacted] per la quota di 1/6 ciascuno

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 80, 74 are 90 centiare

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato da Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01/03/2016, rep. n. 931 e trascritto a Cagliari il 18/04/2016, reg. part. n. 7766, reg. gen. n. 10262 (Vd. Allegato 1.a.45 - 1.b.2 - 1.c.5)

a favore:

contro:

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2:

Terreno in comune di Musei censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 80

Immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3^{*1}:

Terreno in comune di Domusnovas censito al N.C.T al Fg. 201 Mapp. 79 ^{*2}

N.B. incongruenze riscontrate

- ^{*1} Nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente assegnato a [REDACTED] per la quota di 1/3 anziché per la quota di 1/6;
- ^{*2} Nel Verbale di pignoramento il bene risulta erroneamente censito nel Comune di Domusnovas anziché nel Comune di Musei.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI – ATTI DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALI**

- **Atto di compravendita** a rogito notaio [REDACTED], Notaio in Iglesias, in data 01/03/1960 rep. 53457, atto n. 5720, registrato ad Iglesias in data 14/03/1960 al n. 980 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari in data 14/03/1960 casella n. 3426 art. n. 2867 (Vd. Allegato 2.n)

contro:

- [REDACTED] nato a Desulo il 13/06/1929

a favore:

- [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923 - proprietà per 1/2
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 08/02/1919 - proprietà per 1/2

Immobile:

Terreno sito in agro di Musei, località Guardia Su Lillu, pascolo, distinto in catasto alla Sez. B Fg. 1 Mapp. 80 are 74.90

- **Denuncia di successione** per causa di morte di [REDACTED] del 23/11/1993 -registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883, reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o)

contro:

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 08/02/1919;

a favore:

- [REDACTED] nato a Domusnovas il 06/10/1954 (figlio);
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 07/08/1957 (figlio);
- [REDACTED] nato a Domusnovas il 15/09/1959 (figlio);

Eredità devoluta per legge ai figli - Il coniuge rinuncia

Immobile:

Per 1/2 terreno sito in Musei censito al N.C.T. Sez. B Fg. 1 Mapp. 80 mq 7.490

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Attualmente l'immobile pignorato è censito (Vd. Allegato 3.a.41 – Visura catastale) al Catasto Terreni del Comune di Musei al **Fg. 201 Mapp. 80**, Seminativo, cl. 3, superficie mq 7.490, reddito dominicale € 7.74, reddito agrario € 4.64, di proprietà delle seguenti ditte, a partire dal 23/11/1993, in seguito a denuncia di successione intestata per causa di morte di [REDACTED] Vol. 620 n. 47 del 18/05/1994 protocollo n. 21320 in atti dal 20/01/2003:
 - [REDACTED] per la quota pari a 3/6;
 - [REDACTED] per la quota pari a 1/6;
 - [REDACTED] per la quota pari a 1/6;
 - [REDACTED] per la quota pari a 1/6;
- Con Voltura d'ufficio del 23/11/1993 protocollo n. CA0065828 in atti dal 01/04/2014 è stata corretta l'intestazione di una ditta, da [REDACTED]
- Antecedentemente a tale data ed alla data dell'impianto meccanografico del 14/05/1985, ed a partire dal 01/03/1960, il suddetto mappale, in seguito ad Atto di Compravendita Rep. 53457 Racc. n. 5720, registrato ad Iglesias il 14/03/1960 al n. 980 era in comproprietà delle seguenti ditte (Vd. Allegato 3.d.7 - Partita 765):
 - [REDACTED] nata a Domusnovas il 25/01/1923
 - [REDACTED] nato a Domusnovas il 08/02/1919

Quesito n. 2 – Descrizione dell'immobile pignorato.

Il Comune di Musei sorge a circa 47 km da Cagliari ed è situato nella zona sud-occidentale della Sardegna, nella regione del Sulcis-Iglesiente, nella piana del rio Cixerri.

I terreni di cui trattasi (Vd. Allegato 3.f.7- Estratto di mappa), costituenti unico lotto, distano circa 7,900 km dal centro abitato del paese, ubicati in posizione normale rispetto a quest'ultimo. Dalla S.P. 87, che attraversa il paese, si procede in direzione Domusnovas per 1,300 km per immettersi nella S.S.130, in direzione Cagliari. Percorsi 4,200 km, sulla destra, troviamo lo svincolo per il cavalcavia in direzione Pineta di Musei. Percorsi 2,400 km della strada comunale asfaltata, in prossimità dell'incrocio per l'ingresso alla Pineta di Musei, troviamo i lotti in oggetto. I confini sono materializzati da recinzione. L'accesso al fondo, garantito direttamente dalla strada asfaltata, è consentito attraverso cancello carrabile in ferro, tale da determinare un accesso di tipo buono.

I terreni catastalmente Seminativo sono in realtà completamente ricoperti da area boschiva artificiale costituita, prevalentemente, da una qualità bassa di essenze, formata da piante di eucalyptus, di una età compresa tra 1/3 e 2/3 del taglio del ciclo vegetativo (Vd. Appendice D13 – Documentazione Fotografica).

Nel fondo non sono state rilevate costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa di tipo abitativo o non abitativo.

Quesito n. 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- terreni in Domusnovas, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Domusnovas al fg. 201, mapp. 79 e 80, cat. T, di proprietà del Sig. Pirisi in ragione di 1/3.

I dati indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene. Per la precisione i suddetti beni sono stati erroneamente indicati nel Comune di Domusnovas, anziché nel Comune di Musei. Inoltre, i beni risultano di proprietà per la quota pari ad 1/6 di Sig. [REDACTED] e non per la quota pari ad 1/3.

Quesito n. 4 – Conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreni.

Destinazione del P.U.C.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vd. Allegato 5.c) e come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Musei, le particelle catastali ricadono:

- insistono in Zona E "AGRICOLA" prevista dal piano di fabbricazione e in sottozona E3 (Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario) prevista dal Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione del C.C. n° 1 del 18/01/2016 del quale si allega stralcio delle norme tecniche di attuazione.
- non sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art.9 della Legge 1 marzo 1975, n° 47, così come sostituita dalla Legge 21 Novembre 2000 n°353.
- ricadono, secondo lo studio di compatibilità idraulica e geologica geotecnica del territorio comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 22/07/2015:
 - ✓ il mappale 79 in area Hi1 Area di pericolosità idraulica moderata di cui di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.I.
 - ✓ il mappale 80 parte in area Hi1 Area di pericolosità idraulica moderata di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.I. e in area Hg1 Zone con fenomeni franosi, presenti o potenziali, marginali di cui di cui all'art. 34 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

Il mappale 80 inoltre risulta ricompreso all'interno di area tutelata per legge ai sensi dell'142 del comma c) del D.lgs 42/2004

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stralcio della carta della zonizzazione territoriale di Pianificazione del P.U.C. - Comune di Musei

Conformità alle norme urbanistiche

Non ricorre il caso, trattandosi di terreni.

Quesito n. 6 – Possibilità di vendita in lotti

La sottoscritta ha ritenuto opportuno provvedere all'accorpamento delle particelle che per loro natura intrinseca di qualità colturale, adiacenza, delimitazione, destinazione urbanistica già costituiscono lotto a sé stante.

Quesito n. 7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

Gli immobili in oggetto sono pignorati per la quota di 1/3 di proprietà di [REDACTED], nato a Domusnovas il 15/09/1959 [REDACTED] è proprietario per la quota di 1/6.

I nominativi dei restanti comproprietari e la misura delle quote, ai medesimi spettanti, è la seguente:

- [REDACTED] per la quota pari a 3/6;
- [REDACTED] per la quota pari a 1/6;
- [REDACTED] per la quota pari a 1/6;

Considerata l'estensione superficiaria dei terreni il frazionamento, per la formazione di più lotti, ostacolerebbe un'ottimale conduzione del fondo e non permetterebbe il livello minimo di redditività richiesto.

Quesito n. 8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

I beni, alla data del sopralluogo avvenuto il 29/02/2020, risultano essere liberi.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale
Non ricorre il caso.

Quesito n. 10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11 – Verifica del diritto sul bene da parte del debitore pignorato.

Il Sig. [REDACTED] è proprietario dei beni pignorati per la quota di 1/6 in forza di Denuncia di successione per causa di morte di [REDACTED] del 23/11/1993, registrata ad Iglesias il 18/05/1994 al n. 47 Vol. 620 e trascritta a Cagliari il 08/10/2001, reg. gen. 38883, reg. part. 29328 (Vd. Allegato 2.o)

Quesito n.12 – Determinazione del valore dell'immobile.

Per terreno agricolo s'intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La sottoscritta, a supporto della determinazione del più probabile valore di mercato, ha provveduto all'analisi dei dati compositi derivanti da ricerche dirette e indirette, così come delineate per i fabbricati e le aree fabbricabili.

Nello specifico, attraverso un servizio di ispezione dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, denominato [REDACTED] e attraverso il servizio informatizzato "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a eseguire una ricerca di atti di compravendita immobiliare, riferiti a beni simili avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi, in agro del comune di Siliqua, Domusnovas e Musei.

In considerazione dell'impossibilità di reperire un numero significativo di *Atti di Compravendita*, per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto, è stato applicato un criterio sintetico-comparativo avvalendosi dei valori espressi dal *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Cagliari – Carbonia/Iglesias – Medio Campidano*, edito da [REDACTED]

I valori dell'O.V.A., di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli addetti ai lavori, di uso comune in ambiti professionali e istituzionali, accreditati in sede giudicante, come da alcune massime che citano espressamente i suddetti listini come fonte attendibile di valori. (*Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014; Tribunale Regionale Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014*).

I valori riportati nell'osservatorio prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo e considerano il mero valore del terreno e delle relative opere di sistemazione, escludendo l'incidenza di eventuali costruzioni. Sono pertanto riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nell'ambito territoriale comunale e rappresentano quindi importi minimi e massimi.

I valori delle qualità colturali, laddove non individuati nelle tabelle, sono stati ricondotti alle più vicine e attuali realtà agricole partendo da quello della coltura principale e apportando i necessari correttivi.

Comune di MUSEI		
Qualità di coltura	Min. €/ha	Max. €/ha
Bosco	2.700,00	7.000,00

A seguito di accurata ispezione di ciascun fondo e alla rilevazione delle caratteristiche degli stessi, con l'ausilio di opportune tabelle parametriche, concernenti le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreno, è stato possibile modulare il valore massimo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Preliminarmente, per una corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare, in maniera univoca e oggettiva, la natura dei vari parametri di stima e dei criteri di attribuzione del loro livello qualitativo. Si riporta, di seguito, la scala di variabilità dei suddetti parametri:

Ubicazione

E' un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta di prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie prodotte da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dei suddetti centri incide sui costi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e il loro valore. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona: quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dai suddetti centri;

normale: quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 km a 15 km da suddetti centri;

carente: quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 km dai suddetti centri.

Accesso

E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità d'accesso al fondo.

buono: quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

sufficiente: quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

insufficiente: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica e al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

Età (boschi)

Nei boschi il valore del terreno con il soprassuolo deve tener conto dell'età attuale rispetto alla data in cui si può eseguire il taglio. La lunghezza degli intervalli di seguito specificata, posta in tre parti di uguale durata, è valutata in relazione alla natura della specie arborea costituente la piantagione.

età inferiore a 1/3 del ciclo vegetativo: soprassuolo di recente impianto;

età compresa tra 1/3 e 2/3 del ciclo vegetativo: soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;

età superiore ai 2/3 del ciclo vegetativo: si sta approssimando il periodo del taglio.

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità e incidenza percentuale delle piante presenti.

ricercata: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);

ordinaria: quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limite;

bassa: quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

La scala di variabilità dei parametri di stima in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, ricorrenti in tutti i Comuni della Provincia, ma distinti per qualità di coltura, sono riportate nelle tabelle che seguono:

BOSCO					
Ubicazione		Accesso		Età	
Buona	1,00	Buono	1,00	1/3 del taglio	1,00
Normale	0,95	Sufficiente	0,95	tra 1/3 e 2/3 del taglio	0,875
Carente	0,90	Insufficiente	0,90	oltre 2/3 del taglio	0,75
Qualità essenze					
Ricerca	1,00				
Ordinaria	0,90				
Bassa	0,80				

La sottoscritta ha assunto, ai fini della valutazione immobiliare richiesta, la superficie catastale così come riscontrabile agli atti informatizzati del Catasto Terreni dalle Visure storiche per immobile (Vd. Allegati 3.a.40 e 3.a.41).

n.	Foglio	Particella	Qualità Catastale	Superficie (S) mq	Qualità di coltura	Valore Min €/ha	Valore Max €/ha
25	201	79	Seminativo	7.385	Bosco	€ 2.700,00	€ 7.000,00
26	201	80	Seminativo	7.490	Bosco	€ 2.700,00	€ 7.000,00

LIVELLI DI QUALITA'					VALORE	VALORE DEL FONDO
n.	Ubicazione K1	Accesso K2	Età K3	Qualità essenze K4	VMax €/mq	Vf= (Vmax * K1*K2*K3*K4)*S
25	0,95	1,00	0,875	0,80	0,70	3.437,72 €
26	0,95	1,00	0,875	0,80	0,70	3.486,60 €
						6.924,31 €

Il valore di mercato del fondo è pari a € 6.924,31 = **6.925,00**

Quesito n.13 – Acquisizione di informazioni relativamente a spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e con debito in essere, spese condominiali non pagate, spese relative ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.

Quesito n.14 – Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Non ricorre il caso, trattandosi di terreno.

5. Conclusioni

Avendo la sottoscritta assolto il mandato, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta di 264 facciate, oltre a 185 fogli di appendici e a 682 fogli di allegati, sottoponendo all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, lì 03/12/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Caterina Paretta

Esecuzione Immobiliare R.E.S. 96/2016