



TRIBUNALE DI ORISTANO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E.N.08/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott.Andrea Bonetti

PROMOSSA DA

BCC Gestione Crediti

CONTRO

OGGETTO: Valutazione di beni immobili ubicati nel Comune di Oristano (OR)

RELAZIONE PERITALE DI STIMA



STUDIO TECNICO

Di Architettura, Urbanistica, Arredamento di Interni e Paesaggistica
Arch.**Giovanni Francesco Trogu** - Via T.Falliti n.26 09170 Oristano tel.e fax 0783301247
email - trogu.gi@fastwebnet.it - pec g.trogu@anchor.it



INCARICO

All'udienza del 27 /03/2023, il sottoscritto Architetto Giovanni Francesco Trogu, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Oristano al n.34, con studio in Oristano, via Torbeno Falliti n.26, email trogu.gi@fastwebnet.it, PEC g.trogu@archor.it , Tel. 0783/301247, è stato nominato Esperto Stimatore per espletare le operazioni peritali in relazione al R.ES.n.8/2023 .

PREMESSA

In seguito all'accettazione dell'incarico e relativo giuramento ,comunicato al G.E. Andrea Bonetti in data 07/04/2023, il sottoscritto ha provveduto a visionare la documentazione presente nel fascicolo della procedura, di cui al R.Es.sopra citato.

Dalla visione della documentazione si evince che a carico del sig. **XXXXXXXXXXXX** nato a Oristano il **XXXXXXXXXX**, residente a Oristano in via Canepa n.10, codice fiscale **XXXXXXXXXXXX**, risulta un pignoramento di quattro beni immobili per una quota pari a $\frac{1}{2}$ da parte della Banca di Credito Cooperativo di Arborea- Società Cooperativa, per un importo di € **XXXXXXXXXXXX** oltre agli interessi sino al saldo e ulteriori spese occorrente, risulta inoltre a carico del sig. **XXXXXXXXXXXX** una ipoteca da parte dell'Agenzia Delle Entrate e Riscossione.

INFORMAZIONI SUI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

In base all'atto di pignoramento del 11-01-2024 , trascritto ai sensi di legge , risultano pignorati per una quota pari ad $\frac{1}{2}$ i seguenti immobili:

- 1) terreno situato nel comune di Oristano località " Donna Rosa" ,distinto nel catasto terreni al foglio 7, particella **1050** ,consistenza mq.242 ;
- 2) terreno situato nel comune di Oristano località " Donna Rosa" ,distinto nel catasto terreni al foglio 7, particella **3168** ,consistenza mq.350 ;
- 3) terreno situato nel comune di Oristano località " Donna Rosa" ,distinto nel catasto terreni al foglio 7, particella **891** ,consistenza mq.1.244 ;
- 4) terreno situato nel comune di Oristano località " Donna Rosa" ,distinto nel catasto terreni al foglio 7, particella **2525**,consistenza mq. 5.101;



SOPRALLUOGO E ACCERTAMENTI SUI BENI IMMOBILI

In seguito all'accettazione dell'incarico e alla visione della documentazione presente nel fascicolo della procedura, lo scrivente ha inviato apposita raccomandata all'esecutato per presentarsi nel giorno e nell'ora prestabilita alla ricognizione sui terreni da stimare, ma nonostante l'attesa di oltre 30 minuti, l'esecutato non si è presentato.

Lo scrivente ha quindi proceduto ad una ricognizione completa conoscitiva sullo stato dei luoghi, ha effettuato rilievi, fotografie, accertamento sui confini e viabilità di accesso agli stessi.

Successivamente a quanto sopra riportato sono stati effettuate indagini catastali e ipotecarie, urbanistiche, consortili, notarili, ecc., onde rispondere a tutti i quesiti riportati nel verbale di conferimento dell'incarico ricevuto dal G.E.

Quesito n.1

a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'ufficio;

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

c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento);

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

e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale;

f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

punto a) è stata richiesta in Cancelleria ed inviata all'esecutato l'informativa per il debitore mediante raccomandate AR. inviata in data 31-05-2023;

punto b) è stata accertata la completezza della documentazione risultante dalle visure catastali e dei registri immobiliari;

punto c) dalla visione della documentazione acquisita riguardante le trascrizioni e iscrizioni relative ai



beni da valutare si evidenzia quanto segue:

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE di **XXXXXXXXXXXXXX**- compravendita con atto rogato dal notaio **XXXXXXXXXXXXXX** in data 09/10/2008 ,trascritto a Oristano in data 03/11/2008 , Repertorio n.6509/3520, Registro generale n.8244, Registro particolare n.5846, degli immobili censiti nel catasto terreni del comune di Oristano al foglio 7 particella n.2525 della consistenza di are 51 e centiare 1, foglio 7 particella n.891 della consistenza di are 12 e centiare 44;
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE di **XXXXXXXXXXXXXX** – compravendita con atto rogato dal notaio **XXXXXXXXXXXXXX** in data 10/11/2009 , trascritto a Oristano in data 18/11/2009, Repertorio n.7161/3987, Registro generale n.8075, Registro particolare n.5529, degli immobili censiti nel catasto terreni del comune di Oristano al foglio 7 particella 3168 di are 3 e centiare 50 e foglio 7 particella 1050 di are 2 e centiare 42; .
- 3) TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2022 Registro generale n.168, Registro particolare n.155 repertorio n.815/2021, atto giudiziario del Tribunale di Oristano riguardante un verbale di pignoramento immobili a favore della banca **XXXXXXXXXXXXXX**.
- 4) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2021 Registro generale n.633, Registro particolare n.503 repertorio n.750/2021, atto giudiziario del Tribunale di Oristano riguardante un verbale di pignoramento immobili a favore della Banca **XXXXXXXXXXXXXX**;
- 5) TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2023 Registro generale n.1689, Registro particolare n.1260 repertorio n.750/2021, repertorio n.29 , atto giudiziario del Tribunale di Oristano riguardante un verbale di pignoramento immobili a favore della Banca **XXXXXXXXXXXXXX** . ;
- 6) ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2013 Registro generale n.5804, Registro particolare n.499 , riguardante una ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di apertura di credito da parte della Banca **XXXXXXXXXXXXXX**, mediante atto notarile rogato dal notaio **XXXXXXX** in data 29/10/2013 ,repertorio n.21313/8526;
- 7) ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2019 Registro generale n.5128, Registro particolare n.591 , repertorio n.467/7519 per ipoteca Conc.Amministrativa-Riscossione da parte Dell'Agenzia Delle Entrate-Riscossione.

punto d) è stata acquisita la mappa catastale che individua i beni immobili in perizia e relativi certificati di destinazione urbanistica i;

punto f) l'esecutato risulta coniugato con la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXX** nata a Oristano in data 03/01/1956.

Dal certificato per riassunto dell'atto di matrimonio che in copia si allega alla perizia, sono specificate le seguenti annotazioni:

- con atto in data 19/07/2010 del notaio **XXXXXXXXXXXXXX**, i coniugi **XXXXXXXXXXXXXX** hanno stipulato convenzioni matrimoniali ai sensi dell'art.167 del Codice Civile;
- con atto in data 03/07/2008 del notaio **XXXXXXXXXXXXXX** ,i coniugi **XXXXXXXXXXXXXX** hanno scelto il



regime di separazione dei beni.

Quesito n.2

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

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Individuazione aerofotogrammetrica dell'insieme dei terreni situati nel comune di Oristano.

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

a) ubicazione

I beni in argomento rappresentano quattro terreni agricoli ubicati nel comune di Oristano in località denominata " Donna Rosa" , situati a ridosso della strada provinciale n.93 ,che collega la strada relativa al prolungamento della via Ricovero verso Sili, con la strada di prolungamento della via Cagliari verso il ponte sul fiume Tirso in direzione Rimedio e altre strade verso le frazioni di Massama



e Nuraxinieddu.

Ai lotti in perizia si accede esclusivamente da un unico accesso ricadente nella strada vicinale denominata San Paolo ,che ha una larghezza di circa 4 metri, e non è possibile avere accesso dalla strada Provinciale per motivi legati alla sicurezza stradale.

Più specificatamente si evidenzia che i lotti contraddistinti col numero di particella catastale 2525 e 891 confinano catastalmente fra loro in modo diretto ,mentre i lotti contraddistinti dalle particelle 1050 e 3168 confinano fra loro in modo diretto ,e in modo indiretto con i primi due ,in quanto si frappone ,fra i primi e i secondi , una fascia rappresentata dalla particelle 1051 e 1053 intestata al Demanio della Regione Autonoma della Sardegna ,sulla vi ricadono due condotte idriche del diametro di mm.500 e mm.200 al servizio dei comuni di Cabras e Oristano.

Nella realtà fra le particelle 2525-891-1050-3168-1051-1053 c'è un libero passaggio privo di recinzioni interne fra le stesse, sono presenti solamente le recinzioni ,costituite da siepi, sulla strada Provinciale n.93, in rete metallica e muratura in blocchi con altra proprietà, non esiste recinzione col canale di irrigazione e fra le particelle 891 e la particella 888 (che rappresenta altra proprietà).

Per una ulteriore chiarezza su quanto sopra descritto vedasi l'elaborato grafico dell'elenco delle particelle con relative superfici e lo stralcio catastale particolareggiato , costituenti allegati alla presente relazione di stima.

b) caratteristiche e superfici

I terreni in perizia , che nella realtà rappresentano un unico blocco, hanno una giacitura pianeggiante, sono irrigabili mediante condotta interrata consortile e vengono coltivati annualmente a varie colture.

Nel terreno contraddistinto con la particella 2525 è presente un vecchio fabbricato fatiscente in muratura di blocchetti e copertura in latero-cemento in precarie condizioni statiche, avente una superficie coperta di mq.14.96, superficie utile di mq.12.00 e volume di mc.38.00, privo di rifiniture interne , esterne e infissi.

Le superfici delle particelle 2525-891-1050-3168 da valutare sono quelle riportate nella pagina e nell'elaborato grafico dell'elenco delle particelle

Si evidenzia che la superficie complessiva dei quattro lotti, comunicanti fra loro tramite le particelle 1051 e 1053, è di complessivi mq.**6.937**.

Ai fini della stima i beni immobili in perizia vengono divisi in due corpi , non essendo gli stessi direttamente confinanti catastalmente fra loro, si avranno pertanto ::

1) corpo A, rappresentato dalle particelle 2525 ,con relativo fabbricato fatiscente , e 891, per una



superficie totale di mq.6.345 (5.101+1.244);

2) corpo B ,rappresentato dalle particelle 1050 e 3168, per una superficie totale di mq.**592**.

Per quanto concerne i confini si specifica che il corpo A confina nel lato nord con le particelle 1051 e 1053 (Demanio della Regione Autonoma della Sardegna) e , proseguendo in senso orario con la particella 3083 (ditta XXXXXXXXXXXX) per due lati (est e nord) , a est con la strada vicinale San Paolo, a sud col canale di irrigazione del Consorzio di Bonifica del campidano di Oristano, e a ovest con la particella 888 (ditta XXXXXXXXXXXX).

Il corpo B confina a nord con le particelle 1703-1704 (ditta Consorzio Industriale Provinciale dell'Oristanese), a est con la particella 3169 (ditta Crobu Paolo), a sud con le particelle 1051 e 1053 (ditta Demanio della Regione Autonoma della Sardegna) e a ovest con la particella 1048 (ditta XXXXXXXXXXXX).

c) dati catastali dei beni immobili

Dalle visure attuali gli immobili in relazione risultano censiti con i dati catastali che seguono::

- 1) foglio 7 particella **2525** ,superficie mq.5.101, qualità seminativo irriguo di classe U, reddito dominicale euro 38,20, reddito agrario euro 21,08, ditta intestataria, XXXXXXXXXXXX nato a Oristano il 06/02/1967 (codice fiscale XXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà per $\frac{1}{4}$,in regime di comunione dei beni, XXXXXXXXXXXX nata a Oristano il 07/01/1974 (codice fiscale XXXXXXXXXXXX), diritto di proprietà per $\frac{1}{4}$, in regime di comunione dei beni, XXXXXXXXXXXX nato a Oristano il 28/061955 (codice fiscale XXXXXXXXXXXX) , diritto proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;
- 2) foglio 7 particella **891**, superficie mq.1.244, qualità seminativo irriguo di classe U, reddito dominicale euro 9,32, reddito agrario euro 5,14, ditta intestataria , XXXXXXXXXXXX nato a Oristano il 06/02/1967 (codice fiscale XXXXXXXXXXXX), diritto di proprietà per $\frac{1}{4}$,in regime di comunione dei beni, XXXXXXXXXXXX nata a Oristano il 07/01/1974 (codice fiscale XXXXXXXXXXXX), diritto di proprietà per $\frac{1}{4}$, in regime di comunione dei beni, XXXXXXXXXXXX nato a Oristano il 28/061955 (codice fiscale XXXXXXXXXXXX) , diritto proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;
- 3) foglio 7 particella **1050**, superficie mq.242, qualità seminativo di classe 1, reddito dominicale euro 2,31, reddito agrario euro 1,12, ditta intestataria , XXXXXXXXXXXX nato a Oristano il 06/02/1967 (codice fiscale XXXXXXXXXXXX), diritto di proprietà per $\frac{1}{4}$,in regime di comunione dei beni, XXXXXXXXXXXX nata a Oristano il 07/01/1974 (codice fiscale XXXXXXXXXXXX), diritto di proprietà per $\frac{1}{4}$, in regime di comunione dei beni,



XXXXXXXXXXXX nato a Oristano il 28/061955 (codice fiscale XXXXXXXXXXXX) , diritto proprietà per ½, in regime di separazione dei beni;

- 4) foglio 7 particella **3168**, superficie mq.350, qualità seminativo di classe 1, reddito dominicale euro 3.34, reddito agrario euro 1,63, ditta intestataria ,XXXXXXXXXXXX nato a Oristano il 06/02/1967 (codice fiscale XXXXXXXXXXXX), diritto di proprietà per ¼ ,in regime di comunione dei beni, XXXXXXXXXXXX nata a Oristano il 07/01/1974 (codice fiscale XXXXXXXXXXXX), diritto di proprietà per ¼ , in regime di comunione dei beni, XXXXXXXXXXXX nato a Oristano il 28/061955 (codice fiscale XXXXXXXXXXXX) , diritto proprietà per ½, in regime di separazione dei beni;

Quesito n.3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico,piano , interno ,dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consento l'individuazione del bene;*
b) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione attuale dei beni oggetto di stima è conforme a quella indicata nel verbale di pignoramento.

Quesito n.4

proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato, determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima;

Non sussiste il caso

Quesito n.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In riferimento a quanto riportato nei certificati di destinazione urbanistica , le particelle 2525, 891, 1050 e 3168 ricadono nella sottozona "**G1_1**" del PUC, che comprende attrezzature di servizio , sono individuati all'interno del bene paesaggistico di insieme "Fascia Costiera" del PPR e inclusi nel Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI).

In base quanto riportato nell'art.64 per la sottozona citata ,le attrezzature di servizio realizzabili comprendono:

- uffici pubblici e privati di interesse collettivo;
- servizi per l'istruzione secondaria , superiore o università;
- servizi socio-culturali, biblioteche,mediateche, musei,aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;



- servizi socio-sanitari per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;
- attività ricettive alberghiere ed extralberghiere ,centri congressi e servizi connessi;
- impianti per attività culturali, sportive e ricreative;
- attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;
- attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese;, cooperative ed associazioni di produttori in genere;
- sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;
- usi assimilabili ai precedenti;
- altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione della sottozona di riferimento;
- centro intermodale.

L'edificazione nella sottozona è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso ad un'area di almeno 1 Ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di Piano.

I Parametri urbanistici-edilizi sono:

- indice di edificabilità territoriale massimo 4 mc./mq.;
- cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale;
- rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;
- altezza massima pari a mt.20,00;
- Distanza fra le pareti finestrate di edifici antistanti minimo mt.10,00;
- distanza dal confine con la viabilità pubblica mt.5,00;
- distanza dai confini laterali mt.5,00.

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e /o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq. di superficie toale lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

Quesito n.6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità: In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.



46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che , tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica , ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Nella terreno individuato con la particella 2525 ,come accennato in precedenza, insiste un vecchio fabbricato fatiscente realizzato in assenza di licenza edilizia nel 1960.

Quesito n.7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art.577 c.p.c.,dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078): provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso ,alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il beni da valutare , come evidenziato nella descrizione generale degli immobili pignorati , hanno un unico accesso, cioè quello dalla strada vicinale San Paolo , i lotti contraddistinti con le particelle 2525 e 891, nella realtà sono stati fusi in un unico corpo, così come i lotti contraddistinti con le particelle n.1050 e 3168, questi ultimi , essendo privi di un accesso diretto dalla strada Provinciale n.93 , hanno accesso tramite le particelle 1053 e 1051 (intestate al Demanio della Regione Autonoma della Sardegna), pertanto ,ai fini della vendita ,i quattro lotti è opportuno mantenerli come sono e senza ricorrere a un frazionamento il quale creerebbe ulteriori e inutili particelle .

Frazionarli potrebbe creare inoltre uno scompensato nel razionale utilizzo ai fini delle coltivazioni agricole ,e per quanto concerne l'utilizzo per eventuali attrezzature che potrebbero essere realizzate in quanto ricadenti nella sottozona G1_1 del PUC del comune di Oristano.

E' opportuno che beni pignorati devono essere venduti in un blocco unico che comprende il corpo A (particelle 2525 e 891) e il corpo B (1050 e 3168) ,già menzionati in precedenza , l'area relativa alle particelle 1053 e 1051 ,intestate al Demanio della Regione Autonoma della Sardegna, consente il passaggio dal corpo A al corpo B...



Quesito n.8

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

• Gli immobili contraddistinti con le particelle 2525-1050-1051-3168 sono pignorati per la quota di $\frac{1}{2}$, e come accennato nel quesito n.7, non è conveniente la loro divisibilità.

Quesito n.9

accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (i questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati di contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L.21 marzo 1978, n.59, convertito in legge 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art.2923, comma 3, c.c.:

Gli immobili pignorati sono attualmente detenuti dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Cagliari il 04/04/1976, imprenditrice agricola a titolo principale, in virtù del contratto di affitto agrario stipulato in data 01/01/2023, ed avente data certa, con i signori XXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX in qualità di proprietari.

Detto contratto è stato stipulato anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 09/03/2023.

Si precisa che detto contratto, pur essendo stipulato per la durata di un anno, non può derogare , siccome sottoscritto senza la partecipazione delle Organizzazioni di categoria, alla disposizione di cui all'art.22 della L.n:203/1982, ed ha pertanto efficacia quindicinale.

Come sopra evidenziato, detto contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, in quanto, pur in assenza di registrazione, lo stesso risulta inserito nel fascicolo aziendale, a sua volta presente nel portale pubblico SIAN (Sistema Informativo Agricolo Nazionale), soggetto pubblico erogatore di servizi, istituito con la L.n.194/1984.

In particolare, dall'estratto (screenshot) del fascicolo aziendale della affittuaria sig.ra XXXXXXXXXXXX presente sul Portale SIAN, emerge che il contratto di affitto relativo ai terreni in



questione (particelle 2525-1050-3168 e 891 del foglio 7 del comune di Oristano) è stato inserito nel portale in data 27 gennaio 2023, mentre il pignoramento è stato trascritto in data 09 marzo 2023.

In base a quanto citato, ne consegue che, ai sensi dell'art.2923, I e II comma del codice civile, il contratto è opponibile alla procedura nell'ambito del novennio dall'inizio dell'affitto, e quindi fino al 31/12/2031.

Ciò è quanto riportato nella comunicazione ricevuta dall'Avvocato XXXXXXXXXXXX su incarico della sig.ra XXXXXXXXXXXX ,che in copia si allega alla presente.

Quesito n.10

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
Non sussiste il caso.

Quesito n.11

indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);rilevi l'esistenza di diritti demaniale (di superficie o servitù pubbliche), censì, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione , eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Sull'immobile pignorato non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri o altri vincoli che ne impediscono l'edificabilità.

Quesito n.12

*determini il valore dell'immobile ,indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo , esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto**, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica,lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; l'assegnazione della casa coniugale con provvedimento emesso successivamente al 16 marzo 2006 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla*



data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

Come evidenziato nel quesito n.7 è opportuno che ,ai fini della vendita , i quattro immobili pignorati devono essere raggruppati per costituire un blocco unico .

Per determinare il valore complessivo del blocco unico citato , si moltiplicano le superfici delle particelle per il rispettivo prezzo medio che verrà determinato.

Pur essendo fatiscente viene attribuito un valore anche al vecchio fabbricato che insiste nella particella 2525.

Per determinare un prezzo medio a mq. da utilizzare per il calcolo del valore delle aree comprese nella zona G1_1 nell'ambito del comune di Oristano, sono state condotte delle indagini approfondite su diversi siti e agenzie immobiliari che propongono la vendita di immobili di vario genere , inoltre è stata presa visione dei valori riportati nelle tabelle predisposte dal comune di Oristano per calcolare il valore degli immobili ai fini IMU.

Dall'analisi dei pochi prezzi reperiti ,riferiti a terreni ricadenti nella zona G1_1 dell'aggregato urbano del comune di Oristano, più appetibili e ben serviti dal punto di vista viario e di servizi, rispetto ai terreni da valutare , si è determinato un valore medio di € 25,00 al mq.

Al valore medio di € 25,00 si applica una percentuale di decremento in funzione dei seguenti fattori penalizzanti:

- ristrettezza della strada di accesso ai lotti ;
- ubicazione periferica ;
- strada di accesso interna che costeggia un canale di irrigazione che va ripulito dalle erbacce, fanghi ecc., con l'uso di mezzi meccanici;
- non tutti i lotti in perizia sono catastalmente e direttamente confinanti fra loro;
- altri fattori legati alla utilizzazione poco razionale dell'area per l'eventuale realizzazione di attrezzature di servizio come previsto nelle zone G1_1 del PUC;

I fattori penalizzanti elencati determinano una percentuale di decremento del valore medio pari al 30%, ai lotti contraddistinti dalle particelle 2525 e 891, che hanno accesso diretto e autonomo dalla strada vicinale, e un decremento del 60% per gli altri due lotti (particelle 1050 3168) che catastalmente non confinano direttamente con i primi .

In base ai decrementi di cui sopra si otterrà il prezzo medio di **€ 17,50** (25 -il 30%) da applicare per ogni mq. di superficie del corpo A ,di mq. 6.345 (5.101+1.244) , e **€ 10,00** (25 -60%) per ogni mq. di superficie del corpo B di mq.592 (242+350).



Al vecchio fabbricato esistente nella particella 2525 viene attribuito un valore di € 1.042,50 considerato che bisogna demolire e rifare il solaio di copertura .

Si calcola il valore dei terreni moltiplicando le superfici degli stessi per i valori sopra specificati ,aggiungendo anche il valore del fabbricato, si avrà pertanto;

- valore corpo A: mq.6.345 x 17,50 = €	110.037,00
- valore corpo B : mq.592 x 10,00 = €	<u>5.920,00</u>
Sommano €	115.957,50
- valore del fabbricato	€ <u>1.042,50</u>
VALORE COMPLESSIVO	€ 117.000,00

Poichè l'esecutato è proprietario per 1/2 dei terreni pignorati ,si divide il valore complessivo per 2 e si avrà: 117.000,00 / 2 = € **58.500,00**

(Diconsi euro cinquantottomila500/00)

Quesito n.13

nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulta edificato da meno di 20 anni;
Non sussiste il caso.

Ciò è quanto in mia buona fede e serena coscienza ho determinato nell'espletamento dell'incarico di esperto estimatore affidatomi , rimango a disposizione del Giudice Delegato e delle parti in causa per qualsiasi chiarimento che ritengano necessario.

Ai fini della vendita si riporterà la seguente dicitura:

LOTTO UNICO: quota pari a 1/2 del diritto di proprietà dell'insieme dei terreni situati nel comune di Oristano, ricadenti sulla S.P. n.93, identificati in catasto al foglio 7 particella 2525 di mq.5.101, particella 891 di mq.1.244, particella 1050 di mq.242 e particella 3168 di mq.350, meglio descritti nella relazione di stima, aventi un valore complessivo di € 58.500,00

Oristano , li 14/03/2024

L'esperto estimatore
Dott. Arch.Giovanni Francesco Trogu



ELENCO ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI

- 1) Elaborati grafici
- 2) Documentazione fotografica
- 3) visura particelle
- 4) atto di compravendita particelle 2525-891
- 5) atto di compravendita particelle 1050-3168
- 6) certificato ventennale ipotecario;
- 7) certificato di destinazione urbanistica particelle 2525-891
- 8) certificato di destinazione urbanistica particelle 1050-3168
- 9) estratto di mappa
- 10) stralcio catastale particolareggiato e stralcio PUC
- 11) comunicazione Avv.Marcelle Sequi
- 12) Estratto di matrimonio

