



**Tribunale civile di Oristano**



**Esecuzioni immobiliari**



**PROCEDURA n. 21/2022 R. Es.**



*Promossa da*



*Contro*



Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Bonetti



**Relazione peritale**



C.T.U. ing. Antonello Pacitto  
Via S. Satta, 36  
09090 Palmas Arborea (OR)



Premessa .....	- 2 -
Quesito n. 1. Verifica documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. ....	- 6 -
Quesito n. 2. Descrizione immobili pignorati .....	- 12 -
Quesito n. 3. Conformità tra la descrizione attuale e di pignoramento .....	- 18 -
Quesito n. 4. Aggiornamento catastale .....	- 19 -
Quesito n. 5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale .....	- 19 -
Quesito n. 6. Conformità dell'immobile ai titoli autorizzativi .....	- 21 -
Quesito n. 7. Formazione dei lotti.....	- 23 -
Quesito n. 8. Immobile pignorato pro quota .....	- 24 -
Quesito n. 9. Disponibilità dell'immobile.....	- 25 -
Quesito n. 10. Acquisizione provvedimento di assegnazione della casa coniugale .....	- 26 -
Quesito n. 11. esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli.....	- 26 -
Quesito n. 12. Determinazione del valore degli immobili.....	- 30 -
Quesito n. 13. Sconfinamenti .....	- 42 -
Conclusioni.....	- 42 -
Allegati:.....	- 43 -



## Premessa

Nell'udienza del 09 agosto 2022 il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano, Dott.ssa Paola Bussu, designava quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento iscritto al n. 21 del Registro delle Esecuzioni Civili per l'anno 2022, il sottoscritto ing. Antonello Pacitto iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Oristano al n. 355, con studio in Palmas Arborea nella via Sebastiano Satta n. 36.

Il sottoscritto dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento si impegnava a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

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 del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative 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 (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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.;

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

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 non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

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;

5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (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;

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;

9. accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (in 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 contratti di locazione; 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.

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

11. indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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 demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, 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;

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 della 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 trascritta 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 disposta 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);

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 risulti edificato da meno di 20 anni;

Il Giudice disponeva, inoltre, che l'esperto:

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

b. invii (e dia atto dell'adempimento al momento del deposito della relazione in Cancelleria), a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nei rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi (avendo cura in particolare di elidere i dati personali sensibili del debitore), copia del proprio elaborato ai creditori

procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato (compresa la copia della perizia priva dei dati sensibili), almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c. intervenga in caso, di osservazioni tempestive all'elaborato, all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine all'incarico;

d. depositi telematicamente, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, compresa copia priva dei dati sensibili destinata alle pubblicazioni ex art. 490 c.p.c.);

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

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

g. segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h. provveda a redigere su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

## Quesito n. 1. Verifica documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

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 del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative 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 (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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.;

### **1.a Informativa per il debitore**

L'informativa per il debitore, unitamente alla data del sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali, è stata inviata all'esecutato [REDACTED] con diverse comunicazioni:

- in data 23.09.2022 con raccomandata A/R n. 15356809913-6 (restituita al mittente per compiuta giacenza);
- in data 22.12.2022 con raccomandata A/R n. 05258628052-9 (restituita al mittente per compiuta giacenza);

### **1.b completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.**

#### **Risultanze delle visure catastali**

La *Relazione notarile* del Nota [REDACTED], datata 07.07.2022, certifica che i beni oggetto della procedura esecutiva, indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere così censiti:

per il diritto di proprietà, per la quota di ½,

#### **1. Immobile 1:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695

Catasto Fabbricati: **Foglio 15, particella 510 – Foglio 15 particella 502**

Natura A2 - *abitazione di tipo civile*, consistenza 7,5 vani, indirizzo via Nazario Sauro, Piano 1T

#### **2. Immobile 2:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695

Catasto Fabbricati: **Foglio 15, particella 1567**

Natura C/6 – *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*, consistenza 34 m<sup>2</sup>, indirizzo via Nazario Sauro, Piano T

#### **3. Immobile 3:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695

Catasto Terreni: **Foglio 10, particella 69**

Natura T – *terreno*, consistenza 68 are 85 centiare

**4. Immobile 4:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695

Catasto Terreni: **Foglio 14, particella 96**

Natura T – *terreno*, consistenza 01 are 95 centiare

**5. Immobile 5:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695

Catasto Terreni: **Foglio 14, particella 98**

Natura T – *terreno*, consistenza 1 ettari 43 are 35 centiare

**6. Immobile 6:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695

Catasto Terreni: **Foglio 14, particella 114**

Natura T – *terreno*, consistenza 79 are 10 centiare

**7. Immobile 7:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695

Catasto Terreni: **Foglio 15, particella 46**

Natura T – *terreno*, consistenza 68 are 55 centiare

**8. Immobile 8:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695

Catasto Terreni: **Foglio 15, particella 86**

Natura T – *terreno*, consistenza 55 are 60 centiare

**9. Immobile 9:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695

Catasto Terreni: **Foglio 15, particella 88**

Natura T – *terreno*, consistenza 31 are 75 centiare

**10. Immobile 10:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695

Catasto Terreni: **Foglio 15, particella 89**

Natura T – *terreno*, consistenza 51 are 10 centiare

**11. Immobile 11:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695

Catasto Terreni: **Foglio 15, particella 675**

Natura T – *terreno*, consistenza 31 are 90 centiare

**12. Immobile 12:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695

Catasto Terreni: **Foglio 15, particella 757**

Natura T – *terreno*, consistenza 9 are 10 centiare

**13. Immobile 13:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695

Catasto Terreni: **Foglio 15, particella 758**

Natura T – *terreno*, consistenza 12 are 95 centiare



**14. Immobile 14:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695  
Catasto Terreni: **Foglio 14, particella 163**  
Natura T – *terreno*, consistenza 03 are 06 centiare

**15. Immobile 15:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695  
Catasto Terreni: **Foglio 14, particella 164**  
Natura T – *terreno*, consistenza 03 are 69 centiare

**16. Immobile 16:**

Comune di Fordongianus (OR) – Comune D695  
Catasto Terreni: **Foglio 16, particella 309 (derivato dal mappale 242)**  
Natura T – *terreno*, consistenza 43 are 92 centiare

**Risultanze dei registri immobiliari**

La *Relazione notarile* del Notaio [redacted] datata 07.07.2022,

1. viste le visure catastali per immobile estratte dal sistema informatico del notariato collegato con l'Agenzia del territorio di Oristano,
2. effettuate le ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano e presso la competente agenzia del territorio - catasto terreni e catasto fabbricati, nei venti anni anteriori alla trascrizione del decreto ingiuntivo n.12389/2021 del 01/07/2021 (RG n.25138/2021 – Rep. n.9075/2021 del 01/07/2021), trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 13/05/2022 al n. 2822 di reg. gen. ed al n. 2264 di reg. part., e fino a tutto il 06 luglio 2022,

certifica le seguenti risultanze:

*in relazione alla quota di comproprietà pari ad ½ pro indiviso dei mappali 502 e 510 (graffati) e 1567 tutti del foglio 15 del catasto dei fabbricati, del mappale 69 del foglio 10 del catasto terreni, dei mappali 96, 98, 114, 163 e 164 tutti del foglio 14 del catasto terreni, dei mappali 46, 86, 88, 89, 675, 757 e 758 tutti del foglio 15 del catasto terreni, del mappale 309 del foglio 16 del catasto terreni, tutti del Comune di Fordongianus,*

PROVENIENZA:

Da: [redacted] per la quota di comproprietà pari a 2/9 pro indiviso

– a [redacted] per la quota di comproprietà pari ad 1/9 pro indiviso,

– e [redacted] per la quota di comproprietà pari ad 1/9 pro indiviso,

in forza di atto di donazione a rogito notaio [redacted] in data 26/10/1994, rep. n.146.434, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano il 19/11/1994 al n.5.144 di reg. gen. ed al n.4.004 di reg. part.;

Da: [redacted] per la quota di comproprietà pari a 2/9 pro indiviso,



- per la quota di comproprietà pari ad 1/9 pro indiviso;
- [redacted] per la quota di comproprietà pari ad 1/9 pro indiviso;
  - [redacted] per la quota di comproprietà pari a 2/9 pro indiviso;
  - [redacted] per la quota di comproprietà pari ad 1/3 pro indiviso;
  - [redacted] per la quota di comproprietà pari ad 1/2 pro indiviso, [redacted] per la quota di comproprietà pari ad 1/2 pro indiviso,

in forza di atto giudiziario portante ordinanza di approvazione del progetto di divisione nati il tribunale di Cagliari in data 01/03/2010, rep.n.6.349, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano il 27/04/2010 al n.3.175 di reg. gen. ed al n.2.299 di reg. part.

### 1.c Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

La *Relazione notarile* già citata riporta altresì i seguenti gravami:

- **servitù di elettrodotto** gravante sul **mappale 98 del foglio 14 del catasto terreni, del Comune di Fordongianus** [redacted] in data 13 febbraio 1989, repertorio n. 11.643, trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 24/03/1989 al n. 1.493 di reg. gen. ed al n. 1.109 di reg.;
- **servitù di elettrodotto** gravante sul **mappale 69 del foglio 10 del catasto terreni, del Comune di Fordongianus** [redacted] in data 12 febbraio 1990, repertorio n.148.832, trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 09/03/1990 al n. 1.241 di reg. gen. ed al n.970 di reg.;
- **ipoteca giudiziale** dell'importo di euro 25.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Milano in data 27/11/2003, rep.19.588/2003, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 17/05/2004 al n. 3.528 di reg. gen. ed al n. 573 di reg. part., **contro** [redacted] **ed a favore della** [redacted] tra gli altri beni, **sulla quota di comproprietà pari a 2/9** (due noni) pro indiviso dei suddescritti **mappali 502 e 510 (graffati) e 1567** tutti del **foglio 15 del catasto dei fabbricati**, del **mappale 69 del foglio 10 del catasto terreni**, dei **mappali 96, 98, 114, 163 e 164** tutti del **foglio 14 del catasto terreni**, dei **mappali 46, 86, 88, 89, 675, 757 e 758** tutti del **foglio 15 del catasto terreni**, e **242 del foglio 16 del catasto terreni**, dal quale ultimo è derivato il mappale **309**, tutti del Comune di Fordongianus;
- **ipoteca giudiziale** dell'importo di euro 4.858,75, derivante da sentenza di condanna del Giudice di Pace di Milano, in data 29/04/2004, rep. 6776/2004, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 20/04/2010 al n. 3.061 di reg. gen. ed al n. 545 di reg. part., **contro** [redacted] **ed a favore della** [redacted] tra gli altri beni, sulla quota di comproprietà pari a 1/9 (un nono) pro indiviso dei suddescritti **mappali 502 e 510 (graffati) e 1567** tutti del **foglio 15 del catasto dei fabbricati**, tutti del Comune di Fordongianus;



**ipoteca surrogata** con atto autenticato nelle firme dal notaio [REDACTED] in data 08/06/2010, rep. n. 23.056/10.868, annotata presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 08/07/2010 al n.5.086 di reg. gen. ed al n.505 di reg. part., a favore [REDACTED]

- **ipoteca giudiziale** dell'importo di euro 40.000,00 derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Lodi del 29/08/2012, rep. n. 2408, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 06/06/2013 al n. 3.620 di reg. gen. ed al n. 267 di reg. part., **contro** [REDACTED] a favore della [REDACTED] sulla quota di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) pro indiviso dei suddescritti **mappali 502 e 510** (graffati) e **1567** tutti del **foglio 15** del **catasto dei fabbricati**, del **mappale 69** del **foglio 10** del **catasto terreni**, dei **mappali 96, 98, 114, 163 e 164** tutti del **foglio 14** del **catasto terreni**, dei **mappali 46, 86, 88, 89, 675, 757 e 758** tutti del **foglio 15** del **catasto terreni**, del **mappale 309** del **foglio 16** del **catasto terreni**, tutti del Comune di Fordongianus;
- **summenzionato pignoramento** trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 13/05/2022 al n. 2.822 di reg. gen. ed al n. 2.264 di reg. part., **contro** [REDACTED] a favore del Sig. [REDACTED] sulla quota di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) pro indiviso dei suddescritti **mappali 502 e 510** (graffati) e **1567** tutti del **foglio 15** del **catasto dei fabbricati**, del **mappale 69** del **foglio 10** del **catasto terreni**, dei **mappali 96, 98, 114, 163 e 164** tutti del **foglio 14** del **catasto terreni**, dei **mappali 46, 86, 88, 89, 675, 757 e 758** tutti del **foglio 15** del **catasto terreni**, del **mappale 309** del **foglio 16** del **catasto terreni**, tutti del Comune di Fordongianus;

#### Osservazioni

La relazione notarile precisa che: "...trovansi trascritte nei registri immobiliari di Oristano le seguenti note di trascrizione:

- **contratto preliminare di vendita** autenticato nelle firme dal notaio [REDACTED] in data 21/01/2000, rep. n. 9.596, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 25/02/2000 al n. 1.132 di reg. gen. ed al n. 844 di reg. part., a favore della società [REDACTED] e contro [REDACTED] per la sua quota di comproprietà di 1/9 pro indiviso ed altresì contro [REDACTED] per la quota di comproprietà di 1/9 pro indiviso, avente ad oggetto, tra gli altri beni, i suddescritti **mappali 502 e 510** (graffati) e **1567** tutti del **foglio 15** del **catasto dei fabbricati**, del **mappale 69** del **foglio 10** del **catasto terreni**, dei **mappali 96, 98** e dell'intero **mappale 114** dal quale derivano i **mappali 114, 163 e 164** tutti del **foglio 14** del **catasto terreni**, dei **mappali 46, 86, 88, 89, 675, 757 e 758** tutti del **foglio 15** del **catasto terreni**, dell'intero **mappale 242** dal quale deriva il **mappale 309** del **foglio 16** del **catasto terreni**, tutti del Comune di Fordongianus;
- **contratto preliminare di vendita** autenticato nelle firme dal notaio [REDACTED] in data 02/10/2002, rep. n. 24.754, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 25/11/2002 al n. 10.641 di reg. gen. ed al n. 9.087 di reg. part., a favore [REDACTED] e contro il [REDACTED]

██████████ per la sua quota di comproprietà di 1/9 pro indiviso ed ██████████  
██████████ per la quota di comproprietà di 1/9 pro indiviso, avente ad oggetto, tra gli altri  
beni, i suddescritti mappali 502 e 510 (graffati) e 1567 tutti del foglio 15 del catasto dei fabbricati, del  
mappale 69 del foglio 10 del catasto terreni, dei mappali 96, 98, 114, 163 e 164 tutti del foglio 14 del  
catasto terreni, dei mappali 46, 86, 88, 89, 675, 757 e 758 tutti del foglio 15 del catasto terreni, dell'intero  
mappale 242 dal quale deriva il mappale 309 del foglio 16 del catasto terreni, tutti del Comune di  
Fordongianus;

- **domanda giudiziale** - Tribunale di Tempio P. - Sez. Dist. Olbia, portante revoca atti soggetti a  
trascrizione, in data 19/06/2003, rep. 0/1, trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio  
del territorio di Oristano in data 04/07/2003 al n. 4.183 di reg. gen. ed al n. 3.264 di reg. part., a favore ██████████  
██████████ contro ██████████  
██████████ avente ad oggetto,  
tra gli altri beni, i suddescritti mappali 502 e 510 (graffati) e 1567 tutti del foglio 15 del catasto dei  
fabbricati, del mappale 69 del foglio 10 del catasto terreni, dei mappali 96, 98, 114, 163 e 164 tutti del  
foglio 14 del catasto terreni, dei mappali 46, 86, 88, 89, 675, 757 e 758 tutti del foglio 15 del catasto  
terreni, dell'intero mappale 242 dal quale deriva il mappale 309 del foglio 16 del catasto terreni;

- **contratto preliminare di vendita** autenticato nelle firme dal notaio ██████████ in data  
27/06/2003, rep. n.189.712, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio  
di Oristano in data 02/08/2003 al n. 5.227 di reg. gen. ed al n. 4.142 di reg. part., a favore ██████████  
██████████  
██████████ per la sua quota di comproprietà di 1/9 pro indiviso  
ed ██████████ per la quota di comproprietà di 1/9 pro indiviso, avente  
ad oggetto, tra gli altri beni, i suddescritti mappali 502 e 510 (graffati) e 1567 tutti del foglio 15 del catasto  
dei fabbricati, del mappale 69 del foglio 10 del catasto terreni, dei mappali 96, 98, 114, 163 e 164 tutti del  
foglio 14 del catasto terreni, dei mappali 46, 86, 88, 89, 675, 757 e 758 tutti del foglio 15 del catasto  
terreni, dell'intero mappale 242 dal quale deriva il mappale 309 del foglio 16 del catasto terreni, tutti del  
Comune di Fordongianus."

#### 1.d Mappe censuarie e Certificato di Destinazione Urbanistica

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le seguenti acquisizioni:

- visure catastali attuali per ogni immobile pignorato (vedasi allegati). Non è stato necessario  
procedere all'acquisizione delle visure storiche in quanto già allegata alla certificazione notarile.
- gli estratti di mappa. (vedasi allegati)
- le planimetrie catastali del fabbricato residenziale e del locale garage. (vedasi allegati)
- il Certificato di Destinazione Urbanistica, prot. n. 4397 del 05.10.2022. (vedasi allegati)

#### 1.e Atto di acquisto, di provenienza ultraventennale e Nota di trascrizione

Il sottoscritto ha provveduto altresì ad acquisire:

- la nota di trascrizione n.4.004 di reg. part. del 19.11.1994 relativa all'Atto di donazione a rogito  
notaio ██████████ (vedasi allegati)

la nota di trascrizione n. 2.299 di reg. part. del 27.04.2010 relativa all'Atto giudiziario portante ordinanza di approvazione del progetto di divisione - Tribunale di Cagliari in data 01/03/2010. (vedasi allegati)

- Con nota pec del 10.10.2022 l'Archivio Notarile di Sassari ha trasmesso copia dell'Atto di donazione a rogito notaio [REDACTED], in data 26/10/1994, rep. n.146.434, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano il 19/11/1994 al n.5.144 di reg. gen. ed al n.4.004 di reg. part. (vedasi allegati)
- Con nota pec del 23.09.2022 (civile.tribunale.cagliari@giustiziacert.it) è stata richiesta, al Tribunale civile di Cagliari, copia dell'Atto giudiziario portante "ordinanza di approvazione del progetto di divisione nanti il tribunale di Cagliari in data 01/03/2010, rep.n.6.349, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano il 27/04/2010 al n.3.175 di reg. gen. ed al n.2.299 di reg. part.". Richiesta reiterata con nota pec del 18.02.2023

Copia del summenzionato Atto giudiziario di divisione è stato richiesto anche all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Oristano con prenotazione n. 0298447772 del 18.02.2023. Con nota mail del 27.02.2023 l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Oristano rispondeva che la copia dell'Atto va richiesta al Tribunale di Cagliari. (vedasi allegati)

Si provvederà a trasmettere copia dell'Atto giudiziario non appena verrà trasmesso dal Tribunale di Cagliari.

#### **1.f Certificato di stato civile - Certificato di matrimonio**

Con nota pec del 24.11.2022 l'ufficiale di anagrafe del Comune di Olbia ha trasmesso copia del Certificato di [REDACTED] (vedasi allegati)

#### **Quesito n. 2. Descrizione immobili pignorati**

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

Per l'espletamento delle operazioni peritali si sono resi necessari tre sopralluoghi.

Il primo sopralluogo, previsto per il 14 ottobre 2022 è stato rinviato per impossibilità di accesso ai fabbricati a causa dell'assenza del debitore e per le avverse condizioni meteo che hanno impedito il sopralluogo dei terreni pignorati.

Nel corso del secondo sopralluogo, datato 28 gennaio 2023, non essendosi presentato il debitore e non avendo potuto procedere con l'accesso forzoso, è stato effettuato il sopralluogo presso i terreni pignorati.

Il terzo sopralluogo, datato 4 febbraio 2023, è avvenuto con accesso forzoso ai fabbricati, in presenza dei Carabinieri della Stazione di Comando di Fordongianus.

I beni pignorati sono rappresentati da un fabbricato residenziale sito in via Nazario Sauro n. 25, un fabbricato, composto da due locali garage, sito in via Nazario Sauro ai civici 30 - 32 e da quattordici appezzamenti di terreno di cui dodici distribuiti nell'agro del Comune di Fordongianus e due nel centro urbano.

Gli stessi risultano catastalmente identificati come di seguito specificato:

Tab. 01 – identificativi catastali

Catasto	Foglio	Particella	Categoria	classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
Fabbricati	15	502 - 510	A/2	1	Vani 7,5	€ 309,87	Via Nazario Sauro n. 25 – Piano T-1
Fabbricati	15	1567	C/6	1	m <sup>2</sup> 34,00	€ 61,46	Via Nazario Sauro – Piano T

**Terreni**

Tab. 02 – identificativi catastali

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	classe	Superficie		Reddito	
					ha	are ca	Dominicale (€)	Agrario (€)
Terreni	10	69	Seminativo	2	68	85	16,00	6,76
Terreni	14	96	Seminativo	3	1	95	0,35	0,14
Terreni	14	98 - AA	Seminativo	3	1	28 30	23,19	9,28
		98 - AB	Pascolo	2	15	5	1,94	1,94
Terreni	14	114	Pascolo	2	79	10	10,21	10,21
Terreni	14	163	Pascolo	2	3	6	0,40	0,40
Terreni	14	164	Pascolo	2	3	69	0,48	0,48
Terreni	15	46	Pascolo	3	68	55	6,73	4,25
Terreni	15	86	Pascolo	3	55	60	5,46	3,45
Terreni	15	88 - AA	Seminativo	2	14	64	3,40	1,44
		88 - AB	Pascolo	3	17	11	1,68	1,06
Terreni	15	89	Pascolo	3	51	10	5,01	3,17
Terreni	15	675	Seminativo	3	31	90	5,77	2,31
Terreni	15	757	Seminativo	1	9	10	3,29	0,89
Terreni	15	758	Uliveto	U	12	95	4,35	4,68
Terreni	16	309	Seminativo	3	43	92	7,94	3,18

### Fabbricato residenziale

Il fabbricato residenziale, accessibile dalla via Nazario Sauro civico 25, è costruito in aderenza ad altri due fabbricati. Si sviluppa su due piani.

Il piano terra è composto da un ingresso con vano scala, un disimpegno, due camere, cucina e bagno. Dal disimpegno si accede al retrostante cortile dove è presente un locale tettoia in parte chiuso su quattro lati.

L'altezza interna varia da m 3,70 per la camera che si affaccia sulla via Nazario Sauro, m 2,80 per il locale bagno e m 3,10 per i restanti ambienti.

Il primo piano si sviluppa su due livelli sfalsati ed è composto da tre camere, disimpegno e vano scala con disimpegno.

L'altezza interna varia da m. 3,65 per la camera che si affaccia sulla via Nazario Sauro a m 2,90 per i restanti ambienti.

Presenta una struttura portante in muratura di blocchi di trachite, solaio di calpestio composto da travetti in acciaio (ipe) e laterizio, e da solaio di plafone in laterocemento.

Gli ambienti interni sono divisi sia con tramezzi in laterizio, sia con muratura in blocchi di pietra.

Il solaio di copertura è inclinato a doppia falda con manto di copertura in tegole portoghesi.

L'abitazione si presenta con un notevole stato di degrado.

Si riscontra qualche lieve lesione muraria che non desta problemi di staticità; più importanti invece le lesioni murarie presenti nel locale bagno, unica parte del fabbricato che si sviluppa su un solo livello e per il quale, considerate le infiltrazioni d'acqua, sarà necessario verificare il grado di ossidazione dei ferri dei travetti del solaio piano di copertura.

Il bagno si trova in un totale stato di degrado a causa delle evidenti infiltrazioni d'acqua dal solaio di copertura piano. Le pareti sono piastrellate sino ad un'altezza di circa m 1,60, nelle restanti parti e nel soffitto è presente un intonaco completamente ammalorato.

Nonostante la struttura portante appaia comunque in buone condizioni, il fabbricato nel suo complesso necessita di importanti interventi di restauro e risanamento conservativo oltre che di manutenzione straordinaria.

Gli intonaci delle pareti interne sia del piano terra che del primo si trovano in un avanzato stato di degrado: al piano terra sono presenti vaste aree degradate dall'umidità di risalita capillare, al primo piano gli intonaci sono totalmente rovinati a seguito dei lavori di rifacimento del solaio piano di plafone. L'estremità superiore di tutte le pareti del piano primo non sono intonacate. Ciò fa presumere che con il rifacimento del solaio di plafone sia stato utilizzato parte dello spazio del vecchio sottotetto. La sagoma del fabbricato è rimasta inalterata.

Le pareti esterne non sono intonacate.

Il pavimento è prevalentemente realizzato con cementine di varie forme e decorazioni.

Diversi infissi e serramenti sono assenti, alcune finestre sono chiuse in maniera posticcia. Gli infissi, serramenti e porte interne presenti sono rovinati dall'umidità, muffe e dagli insetti.

L'impianto elettrico è a vista, non conforme alla normativa vigente e probabilmente non funzionante. È assente l'impianto antenna TV e telefonico.

L'impianto idrico sanitario è sottotraccia ed è presente solamente nel locale bagno. L'impianto termico è rappresentato da un caminetto a legna posto nel locale cucina, tutto il restante fabbricato è privo di impianto termico.

Dalla porta del disimpegno del piano terra si accede al retrostante cortile che, al momento del sopralluogo, è risultato inaccessibile a causa della presenza di una folta vegetazione.

Dalle finestre del fabbricato residenziale si è potuta osservare la presenza di una tettoia con soletta piana in calcestruzzo, in parte chiusa per quattro lati con blocchi di calcestruzzo.

Tab. 02 – Superficie utile fabbricato residenziale

<b>piano terra + piano primo</b>	<b>Consistenza m<sup>2</sup></b>
Fabbricato residenziale S.U.	<b>136,00</b>

Tab. 03 – Consistenza immobiliare ragguagliata fabbricato residenziale

	<b>Consistenza m<sup>2</sup></b>	<b>Coefficiente moltiplicatore</b>	<b>Consistenza ragguagliata</b>
Superficie lorda fabbricato residenziale (piano terra+ piano primo)	190,00	1	190,00
Balcone	1,00	0,30	0,30
Cortile fino a 25 m <sup>2</sup>	25,00	0,10	2,50
Cortile oltre i 25 m <sup>2</sup>	45,00	0,02	0,90
	<b>Consistenza ragguagliata</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>193,70</b>

### Fabbricato locali garage

Il fabbricato, accessibile dalla via Nazario Sauro ai civici 30 e 32, è costruito in aderenza ad un altro edificio.

Il periodo di costruzione è compreso tra il 1900 e il 1950.

Si sviluppa su un piano ed è dotato di due serrande in lamiera zincata. Internamente risulta diviso in due ambienti mediante una muratura in blocchi di cemento.

Presenta una struttura portante in muratura di blocchi di trachite, mentre la copertura è in lastre di cemento amianto sorrette da travi in legno.

La copertura ha una singola falda. L'altezza interna massima è di m. 5,00 e quella interna minima di m. 3,20.

Nel lato sinistro del fabbricato (civico 32) sono evidenti lesioni murarie lungo l'incastro della muratura posteriore con quella laterale che destano problemi di staticità dello stesso. Altre lesioni di minore entità si possono notare all'interno dei locali.

Internamente le pareti presentano intonacature fatte a più riprese, ora ammalorate. La parete divisoria e quelle esterne non sono intonacate.

È privo di impianto elettrico e di quello idrico-sanitario.

Il pavimento è in battuto di cemento.

Tab. 04 – Superficie utile locali garage

	Consistenza m <sup>2</sup>
Locale garage lato sinistro, civico 32	16,25
Locale garage lato destro, civico 30	16,70

Tab. 05 – Superficie lorda locali garage

	Consistenza m <sup>2</sup>
Superficie lorda locale garage lato sinistro, civico 32	23,15
Superficie lorda locale garage lato destro, civico 30	23,70
Superficie lorda complessiva	46,85

## Terreni

### Foglio 10 particella 69

Terreno incolto di forma trapezoidale, confina con la strada provinciale SP23, altra viabilità rurale e con altre proprietà. È parzialmente recintato con muretti a secco e parzialmente delimitato con siepi. Attualmente l'accesso avviene dalle particelle catastali confinanti.

### Foglio 14 particella 96

Terreno incolto. Confinante per un lato con il rio Lugiana e per i restanti lati con la particella catastale 65, la quale rappresenta l'unico accesso alla particella in argomento. Non è recintato. Sono presenti essenze tipiche della macchia mediterranea.

### Foglio 14 particella 98

Terreno incolto, vi si accede dalla strada statale 388 tramite una strada rurale. Confina per un lato con il rio Lugiana e per i restanti lati con altre proprietà. È parzialmente delimitato con siepi. Sono presenti essenze tipiche della macchia mediterranea.

### Foglio 14 particella 114

Terreno incolto, vi si accede dalla strada statale 388 tramite una strada rurale. Confina con le particelle catastali 163 e 164, con strada rurale e per i restanti lati con altre proprietà. È parzialmente delimitato con siepi. Sono presenti essenze tipiche della macchia mediterranea.

### Foglio 14 particella 163

Terreno incolto, non recintato, vi si può accedere dalle particelle 114, 164 o dalla strada rurale di accesso ai vari fondi confinanti. È rappresentato da una striscia larga circa 4 metri posta tra la strada statale SS 388 e la particella 114.

### Foglio 14 particella 164

Terreno incolto, non recintato, vi si può accedere dalle particelle 114, 163 o dalla strada rurale di accesso ai vari fondi confinanti. È rappresentato da una striscia larga circa 4 metri posta tra la strada statale SS 388 e la particella 114.



**Foglio 15 particella 46**

Terreno incolto, non recintato, collocato nella zona compresa tra la strada comunale "Frasseddu vecchia" e la zona "Ingustu". Confinante con le particelle catastali 88, 89 e 675, facenti parte del compendio pignorato, un sentiero e altre proprietà. L'accesso dal sentiero posto a nord della particella non risulta agevole. Vi si può accedere attraverso le particelle 675 e 89. Presenta un profilo morfologico in parte pianeggiante e in parte acclive. Parte della particella è occupata da essenze tipiche della macchia mediterranea.

**Foglio 15 particella 86**

Terreno incolto, parzialmente delimitato con muretto a secco lungo la strada. Accessibile dalla strada comunale su Montigu. Confinante con la stessa strada comunale e altre proprietà. Presenta un profilo morfologico in parte pianeggiante e in parte acclive. Parte della particella è occupata da essenze tipiche della macchia mediterranea.

**Foglio 15 particella 88**

Terreno incolto, non recintato, collocato in prossimità della strada comunale su Montigu. È un lotto intercluso, il percorso più breve per accedervi dalla strada comunale su Montigu è la particella catastale 675, facente parte del compendio pignorato. Confina con le particelle catastali pignorate 46, 675 e altra proprietà. Presenta un profilo morfologico in parte pianeggiante e in parte acclive. Parte della particella è occupata da essenze tipiche della macchia mediterranea.

**Foglio 15 particella 89**

Terreno incolto, non recintato, collocato nella zona compresa tra la strada comunale "Frasseddu vecchia" e la zona "Ingustu". Confinante con le particelle catastali 46, 675, facenti parte del compendio pignorato, un sentiero e altre proprietà. L'accesso dal sentiero posto a nord della particella non risulta agevole. Vi si può accedere attraverso la particella 675. Presenta un profilo morfologico in parte pianeggiante e in parte acclive. Parte della particella è occupata da essenze tipiche della macchia mediterranea.

**Foglio 15 particella 675**

Terreno incolto, accessibile dalla strada comunale su Montigu. Confinante con le particelle catastali 46, 88 e 89, facenti parte del compendio pignorato, la strada comunale su Montigu e altre proprietà. Presenta un profilo morfologico in parte pianeggiante e in parte leggermente acclive.

**Foglio 15 particella 757**

Terreno incolto, ricadente in zona C1 di espansione residenziale, confinante con la via Romana, il rio S'Arricciolu, che lo separa dalla particella catastale pignorata 758 e altre proprietà. Separato dalle proprietà laterali con muretti a secco e con un muretto in pietra dalla via Romana.

**Foglio 15 particella 758**

Terreno coltivato ad ulivo, confinante con via Pardu, il rio S'Arricciolu, che lo separa dalla particella catastale pignorata 757 e altre proprietà. Separato dalle proprietà laterali e dalla via Pardu con muretti a secco. Si segnala la presenza di un cancello con l'adiacente particella catastale 741 (non oggetto della presente procedura).

**Foglio 16 particella 309**

Terreno in parte coltivato, pianeggiante, confinante il fiume Tirso e altre proprietà. Recintato sul lato destro con muretto a secco. Presenta un accesso carrabile comune alla proprietà confinante sul lato sinistro (particella 307).

Durante il sopralluogo nel lotto confinante si trovava il [REDACTED] proprietario della particella catastale 307, il quale ha dichiarato di essere in possesso della particella catastale 309 da oltre 70 anni, ovvero che la particella era precedentemente posseduta dal proprio padre. (vedasi allegati).

**Quesito n. 3. Conformità tra la descrizione attuale e di pignoramento**

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

La descrizione attuale dei beni pignorati è conforme alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 13/05/2022 al n. 2.822 di reg. gen. ed al n. 2.264 di reg. part., contro [REDACTED]

***Fabbricato residenziale***

Occorre precisare che relativamente ai riferimenti catastali del fabbricato residenziale si rilevano delle incongruenze catastali con l'estratto di mappa del catasto terreni.

Infatti nell'atto di pignoramento e nella visura catastale il fabbricato residenziale pignorato è individuato con i riferimenti catastali particella 502-510 "graffate".

Nell'attuale estratto di mappa invece si evince che mentre la particella 510 indica il fabbricato residenziale sito nella via Nazario Sauro al civico 25, piano T-1, la particella 502 si riferisce ad un altro fabbricato sito nella vicina via Regina Elena snc (solo piano terra) e non confinante con quello indicato con la particella 510 sito in via Nazario Sauro 25.

È stato quindi richiesto un consulto della mappa urbana "storica" del Catasto Edilizio Urbano dalla quale si è potuto accertare che la particella 502 rappresentava un WC, ora demolito, posto nel cortile del fabbricato residenziale (part. 510). (vedasi allegati)

Pertanto la particella 510, indicata nella visura catastale, consente l'univoca identificazione del fabbricato sito nella via Nazario Sauro n. 25 e rappresentato nell'estratto di mappa del catasto terreni con il numero 510, mentre la particella graffata 502, riportata nella visura castale, non identifica l'immobile sito nella via Regina Elena snc e contrassegnato con la particella 502 nell'estratto di mappa del catasto terreni.

Si segnala inoltre che la forma della particella 510 indicata nell'estratto di mappa del catasto terreni non corrisponde allo stato di fatto. La corrispondenza con lo stato di fatto la si ha invece con la particella rappresentata nella mappa urbana "storica" del Catasto Edilizio Urbano.



Nell'atto di pignoramento non sono indicati i numeri civici del fabbricato individuato catastalmente con la particella 1567 (locali garage). Durante il sopralluogo si è potuto accertare che alla suddetta particella catastale sono assegnati i civici 30 e 32 (ingressi dei due locali garage).

Si segnala che anche tra la particella catastale 1567 e quelle confinanti ci sono delle incongruenze sulla sagoma geometrica indicata nell'estratto di mappa con il simbolo # che rappresenta uno stato "da verificare". Quindi potrebbero esserci sconfinamenti risalenti comunque a ben oltre il ventennio.

La particella 1567 consente l'univoca identificazione del fabbricato sito nella via Nazario Sauro n. 30 e 32.

#### Terreni

Tutte le particelle catastali dei terreni elencati nell'atto di pignoramento consentono la loro univoca identificazione.

### **Quesito n. 4. Aggiornamento catastale**

*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;*

I fabbricati pignorati risultano accatastati e sono univocamente individuati.

Sarà comunque necessario un aggiornamento catastale delle mappe e planimetrie per i seguenti motivi:

- Sia la planimetria catastale del fabbricato residenziale sito in via Nazario Sauro n. 25, particella 510, sia la particella catastale 510 del catasto terreni, non corrispondono allo stato di fatto; esso è rappresentato correttamente nella mappa "storica" del Catasto Edilizio Urbano.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale si stimano in € 1.800,00.

Nella planimetria catastale del fabbricato garage sito in via Nazario Sauro 30, 32 è rappresentato un unico locale, mentre nello stato di fatto il fabbricato è diviso in due. Pertanto la planimetria dovrà essere aggiornata successivamente all'accertamento di conformità.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale si stimano in € 1.200,00.

### **Quesito n. 5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

#### **Fabbricato residenziale sito in via Nazario Sauro n. 25 – Foglio 15, particella 510**

Ricade nella Sottozona A1: Centro dell'abitato avente pregio ambientale e tradizionale. Piano Particolareggiato: Unità edilizia n. 5 – isolato 34.

#### **Fabbricato sito in via Nazario Sauro n. 30, 32 – Foglio 15, particella 1567**

Ricade nella Sottozona A1: Centro dell'abitato avente pregio ambientale e tradizionale. Piano Particolareggiato: Unità edilizia n. 8 – isolato 31.

#### **Foglio: 0010 Numero: 69**

ricade interamente in zona E2 - Aree occupate da pascolo nudo, pascolo cespugliato, seminativi asciutti, prati e prati pascolo, disciplinate dagli artt. 15 e 17 delle N.T.A. del P.U.C

**Foglio: 0014 Numero: 96**

ricade interamente in zona E2 - Aree occupate da pascolo nudo, pascolo cespugliato, seminativi asciutti, prati e prati pascolo, disciplinate dagli artt. 15 e 17 delle N.T.A. del P.U.C

**Foglio: 0014 Numero: 98**

ricade interamente in zona E2 - Aree occupate da pascolo nudo, pascolo cespugliato, seminativi asciutti, prati e prati pascolo, disciplinate dagli artt. 15 e 17 delle N.T.A. del P.U.C.

**Foglio: 0014 Numero: 114**

ricade interamente in zona E2 - Aree occupate da pascolo nudo, pascolo cespugliato, seminativi asciutti, prati e prati pascolo, disciplinate dagli artt. 15 e 17 delle N.T.A. del P.U.C

**Foglio: 0014 Numero: 163**

ricade parzialmente in zona E2 - Aree occupate da pascolo nudo, pascolo cespugliato, seminativi asciutti, prati e prati pascolo, disciplinate dagli artt. 15 e 17 delle N.T.A. del P.U.C.

ricade parzialmente in zona Viabilità - Viabilità, disciplinata dall'art. 25 delle N.T.A. del P.U.C.

**Foglio: 0014 Numero: 164**

ricade parzialmente in zona E2 - Aree occupate da pascolo nudo, pascolo cespugliato, seminativi asciutti, prati e prati pascolo, disciplinate dagli artt. 15 e 17 delle N.T.A. del P.U.C.

ricade parzialmente in zona Viabilità - Viabilità, disciplinata dall'art. 25 delle N.T.A. del P.U.C.

**Foglio: 0015 Numero: 46**

ricade parzialmente in zona E5 - Aree marginali per attività agricola con presenza di bosco e macchia mediterranea, disciplinate dagli artt. 15 e 18 delle N.T.A. del P.U.C.

ricade parzialmente in zona H1 - Zona di rispetto archeologico e monumentale, disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. del P.U.C.

**Foglio: 0015 Numero: 86**

ricade interamente in zona ES - Aree marginali per attività agricola con presenza di bosco e macchia mediterranea, disciplinate dagli artt. 15 e 18 delle N.T.A. del P.U.C.

**Foglio: 0015 Numero: 88**

ricade interamente in zona E5 - Aree marginali per attività agricola con presenza di bosco e macchia mediterranea, disciplinate dagli artt. 15 e 18 delle N.T.A. del P.U.C.

**Foglio: 0015 Numero: 89**

ricade parzialmente in zona E5 - Aree marginali per attività agricola con presenza di bosco e macchia mediterranea, disciplinate dagli artt. 15 e 18 delle N.T.A. del P.U.C.

ricade parzialmente in zona H1 - Zona di rispetto archeologico e monumentale. disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. del P.U.C.

**Foglio: 0015 Numero: 675**

ricade parzialmente in zona E5 - Aree marginali per attività agricola con presenza di bosco e macchia mediterranea, disciplinate dagli artt. 15 e 18 delle N.T.A. del P.U.C

ricade parzialmente in zona H1 - Zona di rispetto archeologico e monumentale, disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. del P.U.C.



**Foglio: 0015 Numero: 757**

ricade interamente in zona C1 - Zona di espansione residenziale da regolamentare con piano attuativo, disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A. del P.U.C.

**Foglio: 0015 Numero: 758**

ricade parzialmente in zona C1 - Zona di espansione residenziale da regolamentare con piano attuativo, disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A. del P.U.C.

ricade parzialmente in zona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (ortivi, vigneti e oliveti), disciplinate dagli artt. 15 e 16 delle N.T.A. del P.U.C.

**Foglio: 0016 Numero: 309**

ricade interamente in zona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (ortivi, vigneti e oliveti), disciplinate dagli artt. 15 e 16 delle N.T.A. del P.U.C.

### **Quesito n. 6. Conformità dell'immobile ai titoli autorizzativi**

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

A seguito di richiesta dello scrivente trasmessa a mezzo pec in data 01.09.2022 al SUAPE dell'Unione dei Comuni del Barigadu con nota pec del 16.09.2022, prot. n. 4400, comunica che: "...agli atti del SUAPE associato operativo a far data dal 14/01/2020 non risultano presenti pratiche intestate alla persona medesima".

A seguito di richiesta dello scrivente trasmessa a mezzo pec in data 01.09.2022 all'ufficio tecnico del Comune di Fordongianus, con nota protocollo n. 4601 del 14.10.2022, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata consegna allo scrivente, in pari data, le pratiche 149/1973 e 1690/1988 e il Certificato di Destinazione Urbanistica. (vedasi allegati)

### **Fabbricato residenziale**

Considerata l'età del fabbricato, presso l'ufficio tecnico del Comune di Fordongianus non è stato trovato il titolo autorizzativo legittimante la costruzione dello stesso. Si tratta infatti di un fabbricato la cui epoca di costruzione risale ai primi del 1900.

Nel Piano particolareggiato l'edificio è individuato come unità edilizia n. 5 e la data di costruzione viene fatta risalire tra il 1900 e il 1950.

Nella banca dati catastale è stata reperita una planimetria la cui data di presentazione è del 13.12.1939 (*vedasi allegati*).

L'ufficio tecnico del Comune di Fordongianus, come sopra detto, ha consegnato inoltre la pratica 149/1973, che contiene la Licenza di costruzione per il "rifacimento del tetto e opere varie di finitura", e la pratica 1388/88 relativa all'Autorizzazione per il "rifacimento del tetto dell'abitazione sita in via N. Sauro".

In tali pratiche non si è potuto rilevare alcun elaborato planimetrico.

L'unica planimetria disponibile è quella depositata al catasto fabbricati.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 04.02.2023, si sono riscontrate delle differenze sostanziali rispetto alla planimetria catastale depositata nel 1939. Mentre nella planimetria catastale il fabbricato presenta una forma rettangolare con un vano al piano terra, uno al primo e un bagno nel cortile, nello stato di fatto il fabbricato presenta una forma ad "L" con 3 vani, un disimpegno, un vano scala/ingresso e un bagno al piano terra e tre vani e un disimpegno al piano primo. (*vedasi allegati*)

Rispetto all'attuale mappa catastale quindi parte del fabbricato ricade nella particella catastale 507.

Come descritto nel quesito 3 si evidenzia però che esiste un'incongruenza tra la mappa del catasto terreni e quella del catasto edilizio urbano dove la particella e il fabbricato ivi rappresentati corrispondono allo stato attuale.

Durante il sopralluogo è stato rilevato che l'estremità superiore di tutte le pareti del piano primo, per un'altezza costante, non sono intonacate. Ciò indica che con il rifacimento del solaio di plafone autorizzato con l'Autorizzazione Edilizia n. 1690/1988 è stata utilizzata parte dell'altezza del vecchio sottotetto e quindi è stato realizzato il solaio di plafone ad una quota superiore a quella del solaio preesistente, lasciando però inalterata la sagoma esterna del fabbricato che non presenta incrementi di altezza della muratura portante.

Si ritiene quindi che ci sia stata una modifica degli spazi interni comunque non richiesta con la presentazione della pratica 1690/1988.

Si ritiene che tale situazione possa essere sanata con un accertamento di conformità o con il ripristino dello stato di fatto attraverso la realizzazione di un controsoffitto.

I costi per sanare le suddette difformità si stimano complessivamente in € 2.500,00.

Nel cortile è stata inoltre costruita una tettoia piana in parte chiusa su quattro lati, che non risulta inserita nella mappa catastale.

La tipologia edilizia, i materiali adottati e lo stato di conservazione inquadrano l'epoca di costruzione di tale manufatto negli anni '70 - '80.

Si ritiene pertanto che tale manufatto debba essere demolito. I costi per le opere di demolizione e conferimento in discarica dei materiali di risulta si stimano complessivamente in € 1.500,00.

Il fabbricato è privo della Dichiarazione di Agibilità.



### Locali garage

Anche tale fabbricato suddiviso in due locali garage non è stata reperita alcuna documentazione progettuale e il titolo autorizzativo legittimante la costruzione dello stesso. Anche in questo caso si tratta di un fabbricato la cui epoca di costruzione risale alla prima metà del 1900.

Nella banca dati catastale è stata reperita una planimetria la cui data di presentazione è del 25.02.1992.

Osservando il fabbricato si nota che nel corso degli anni ha subito una/due sopraelevazioni, che considerata la tipologia di materiale utilizzato, si ritiene possano attribuirsi agli anni '50 - '60.

Occorre comunque far riferimento al Piano Particolareggiato nel quale l'edificio è identificato come unità edilizia n. 8 dell'isolato n. 31. Nella scheda dell'Unità edilizia è infatti specificato che per tale fabbricato *"Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al completamento, al miglioramento funzionale e alla riqualificazione attraverso l'eliminazione delle difformità esistenti rispetto all'architettura tradizionale..."*. Pertanto in sede di interventi di manutenzione straordinaria potrebbero essere richieste modifiche della sagoma del fabbricato.

Per quanto concerne gli spazi interni, si ritiene invece che il fabbricato abbia subito una modifica, in assenza di preventiva comunicazione, successivamente al deposito, nel 1992, della planimetria catastale.

I costi, sanzione e spese tecniche, per sanare la suddetta difformità si stimano complessivamente in €. 1.500,00.

Il fabbricato è privo della Dichiarazione di Agibilità.

### **Quesito n. 7. Formazione dei lotti**

*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;*

I beni pignorati sono rappresentati da un fabbricato residenziale, un fabbricato composto da due posti auto e quattordici appezzamenti di terreno distribuiti prevalentemente nell'agro del Comune di Fordongianus.

Al fine di valorizzare al massimo ciascun immobile e poter procedere in modo indipendente alla vendita, si ritiene conveniente vendere separatamente il fabbricato residenziale e il fabbricato con due posti auto, mentre per quanto riguarda i terreni si consiglia di venderli in lotti secondo il criterio della vicinanza e della prevalente qualità.

Si consiglia pertanto la vendita dei beni pignorati nei seguenti lotti:

#### **LOTTO 1**

Dritto di proprietà per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  del fabbricato residenziale sito nella via Nazario Sauro n. 25 del Comune di Fordongianus, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al **Foglio 15 particella 510 - 502** (la particella 502 dell'estratto di mappa indica altro fabbricato, non oggetto di pignoramento, sito nella via Regina Elena), categoria A2.

**LOTTO 2**

Diritto di proprietà per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  del fabbricato sito nella via Nazario Sauro n. 30 - 32 del Comune di Fordongianus, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al **Foglio 15 particella 1567**, categoria C6.

**LOTTO 3**

Diritto di proprietà per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  dei terreni siti nel Comune di Fordongianus e censiti al Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 14, particelle 96** (qualità seminativo), **98** (porzione AA qualità seminativo, porzione BB qualità pascolo), **114** (qualità pascolo), **163** (qualità pascolo), **164** (qualità pascolo).

**LOTTO 4:**

Diritto di proprietà per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  dei terreni siti nel Comune di Fordongianus e censiti al Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 15, particelle 46** (qualità pascolo), **86** (qualità pascolo), **88** (porzione AA qualità seminativo, porzione BB qualità pascolo), **89** (qualità pascolo), **675** (qualità seminativo).

**LOTTO 5**

Diritto di proprietà per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  del terreno sito nel Comune di Fordongianus e censito al Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 10, particella 69**, qualità seminativo.

**LOTTO 6**

Diritto di proprietà per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  dei terreni siti nel Comune di Fordongianus e censiti al Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 15, particelle 757** (qualità seminativo) e **758** (qualità uliveto).

**LOTTO 7**

Diritto di proprietà per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  del terreno sito nel Comune di Fordongianus e censito al Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 16, particella 309** (qualità seminativo).

**Quesito n. 8. Immobile pignorato pro quota**

*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;*

Tutti i beni sono pignorati per la quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$ . La restante quota di proprietà, pari a  $\frac{1}{2}$ , appartiene [REDACTED]

Per la necessità di non frammentare i fondi agricoli e per le problematiche che ne scaturirebbero per l'accesso ai fondi stessi si ritiene che gli stessi non siano divisibili in natura.

Il fabbricato residenziale sito in via N. Sauro n. 25, considerata la tipologia costruttiva e le prescrizioni del Piano Particolareggiato, si ritiene non possa essere diviso.

Il fabbricato "autorimessa" sito in via N. Sauro n. 30 - 32, considerati i due accessi indipendenti può essere diviso in natura. Attualmente risulta diviso in due locali con un muro in blocchi di calcestruzzo. Tale divisione è stata effettuata in assenza di SCIA.

La divisione catastale però non può attualmente essere eseguita in quanto la stessa deve essere preceduta da una pratica di accertamento di conformità con il pagamento della relativa sanzione di € 500,00, i diritti di segreteria SUAPE e di istruttoria comunali.

Pertanto allo stato attuale si ritiene che il fabbricato "autorimessa" debba essere venduto come lotto unico.

### **Quesito n. 9. Disponibilità dell'immobile**

*accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (in 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 contratti di locazione; 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.*

A seguito di richiesta dello scrivente trasmessa a mezzo pec del 01.09.2022, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Oristano, con nota pec 03.10.2022 prot. n. 54946, ha comunicato che dalle interrogazioni effettuate presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome del debitore, "non risulta registrato alcun contratto di locazione riferito al fabbricato censito al NCEU del Comune di Fordongianus, foglio 15 particella 510 e 502".

Inoltre viene precisato che: "per quanto riguarda i contratti di affitto di fondi rustici risulta registrata una denuncia cumulativa in data 03.01.2022, al n. 10 serie 3T, che ha decorrenza dal 01.01.2021 al 31.12.2023, inerente i seguenti terreni, foglio 15, particella 46, 86, 88, 89, 675.

Un altro contratto di affitto di fondi rustici registrato in data 29.02.2016 al n. 609 serie 3T avente decorrenza dal 01.01.2015 al 31.12.2017, riguarda il terreno, Foglio 14 particella 98.

A margine si fa presente che non si ha certezza che i contratti indicati siano ancora attivi (gli interessati, in ogni caso, non ne hanno comunicato all'Ufficio la risoluzione)".

### **Risultanze Agenzia delle Entrate di Oristano**

Con nota pec del 22.02.2023 lo scrivente chiedeva all'Agenzia delle Entrate di integrare la propria nota pec del 03.10.2022, prot. n. 54946, con le risultanze delle verifiche relative al fabbricato di cui al Foglio 15, particella 1567 e altresì chiedeva copia dei contratti n. 10 serie 3T del 03.01.2022 e n. 609 serie 3T del 29.02.2016 citati nella precedente nota pec del 03.10.2022, prot. n. 54946.

Con nota pec del 24.02.2023 l'Agenzia delle Entrate procedeva all'integrazione richiesta e in data 27.02.2023 consegnava la seguente documentazione:

1. l'interrogazione richiesta di registrazione del contratto di locazione n. 609 serie 3T;
2. copia del contratto di locazione n. 609 serie 3T;
3. l'interrogazione richiesta di registrazione di denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici n. 10 serie 3T.

(vedasi allegati)

Dalla verifica dei documenti consegnati si evince (benché non riportati nel riscontro dell'istanza di accesso agli atti trasmessa il 24 febbraio) che:

1. il contratto di locazione n. 609 serie 3T (durata dal 01.01.2015 al 31.12.2017) si riferisce ai seguenti terreni: Foglio 14, particelle 96, 98, 114 e Foglio 15, particelle 46, 86, 88, 89, 675;
2. la denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici n. 10 serie 3T "contratto n. 2" (durata dal 01.01.2021 al 31.12.2023) si riferisce ai seguenti terreni: Foglio 14, particelle 96, 98, 114 e Foglio 15, particelle 46, 86, 88, 89, 675

Pertanto, il contratto di cui alla denuncia cumulativa del 03.01.2022 n. 10 serie 3T (Foglio 14, particelle 96, 98, 114 e Foglio 15, particelle 46, 86, 88, 89, 675) è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 13.05.2022 al n. 2822 di reg. gen. ed al n. 2264 di reg. part.

#### **Risultanze Questura di Oristano**

A seguito di richiesta dello scrivente a mezzo pec del 01.09.2022, la Questura di Oristano con nota pec del 12.09.2022 prot. n. 0032264, ha comunicato che non risulta alcuna comunicazione riferita [REDACTED] [REDACTED] per il fabbricato sito nel Comune di Fordongianus in via Nazario Sauro n. 25. (vedasi allegati)

#### **Disponibilità degli immobili**

Con l'accesso forzoso del 04.02.2023 è stato appurato che il fabbricato residenziale sito in via Nazario Sauro n. 25 (F. 15 part. 510) e il fabbricato autorimessa sito in via Nazario Sauro n. 30 – 32 (F. 15 part. 1567) entrambi siti nel Comune di Fordongianus, risultano liberi.

Durante il sopralluogo del 28.01.2023 [REDACTED] proprietario della particella catastale 307 del Foglio 16, ha dichiarato di essere in possesso della particella catastale 309 (Foglio 16) da oltre 70 anni, ovvero che la particella era precedentemente posseduta dal proprio padre.

Per i terreni Foglio 14, particelle 96, 98, 114 e Foglio 15, particelle 46, 86, 88, 89, 675 è stata presentata dal [REDACTED] una denuncia cumulativa di contratti di affitto del 03.01.2022 n. 10 serie 3T con durata dal 01.01.2021 al 31.12.2023.

Per i restanti terreni F. 10 part. 69, F. 14 part. 163 e 164, F. 15 part. 757 e 758 non risultano contratti registrati e al momento del sopralluogo risultavano liberi.

#### **Quesito n. 10. Acquisizione provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

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

La risposta al presente quesito è negativa.

#### **Quesito n. 11. esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli**

*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 demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, 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;

Per gli immobili oggetto della presente procedura sono stati rilevati i seguenti vincoli:

**Foglio: 15, Particella 510 - 502**

Ricade in zona A.1 / Centro storico - Zona di pregio ambientale e tradizionale dell'abitato - Piano Urbanistico Comunale di Fordongianus

Ricade interamente in zona Strahler\_8 - Area di rispetto di 400 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

Ricade in C-T1 / Fascia C - Tirso – Fiume Tirso - Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

Ricade in Centri Matrice - Rev Comuni / Centri Matrice - Rev Comuni - Approvato con determina n. - 1526/D.G. del 7/7/2008 Art143\_CM / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 143 del D. Lgs 42/2005 - Centro matrice - Piano Paesaggistico Regionale Sardegna:

**Foglio: 15, Particella 1567**

Ricade in zona A.1 / Centro storico - Zona di pregio ambientale e tradizionale dell'abitato - Piano Urbanistico Comunale di Fordongianus

Ricade interamente in zona Strahler\_8 - Area di rispetto di 400 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

Ricade in C-T1 / Fascia C - Tirso – Fiume Tirso - Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

Ricade in Centri Matrice - Rev Comuni / Centri Matrice - Rev Comuni - Approvato con determina n. - 1526/D.G. del 7/7/2008 Art143\_CM / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art. 143 del D. Lgs 42/2005 - Centro matrice - Piano Paesaggistico Regionale Sardegna:

**Foglio: 10 Particella 00069**

La Relazione notarile già citata riporta il seguente gravame:

**servitù di elettrodotto** gravante sul mappale 69 del foglio 10 del catasto terreni, del Comune di Fordongianus costituita a favore [REDACTED]

con atto autentificato nelle firme dal notaio [REDACTED] stano in data 12 febbraio 1990, repertorio n.148.832, trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio del territorio di Oristano in data 09/03/1990 al n. 1.241 di reg. gen. ed al n.970 di reg.

Fascia di rispetto stradale.

**Foglio: 14 Particella 96**

Non sono stati riscontrati vincoli.

**Foglio: 14 Particella 98**

La Relazione notarile già citata riporta il seguente gravame:

**servitù di elettrodotto** gravante sul mappale 98 del foglio 14 del catasto terreni, del Comune di Fordongianus, costituita a favore [REDACTED]

[REDACTED] in data 13 febbraio 1989, repertorio n. 11.643, trascritta presso il servizio di

**Foglio: 14 Particella: 114**

Fascia di rispetto stradale.

**Foglio: 14 Particella 163**

Ricade parzialmente in zona Viabilità - Viabilità, disciplinata dall'art. 25 delle N.T.A. del P.U.C.  
Fascia di rispetto stradale.

**Foglio: 14 Particella 164**

Ricade parzialmente in zona Viabilità - Viabilità, disciplinata dall'art. 25 delle N.T.A. del P.U.C.  
Fascia di rispetto stradale.

**Foglio: 15 Particella 46**

Ricade parzialmente in zona Boschi.

Ricade parzialmente in zona F\_C - F\_C: Fascia con tempo di ritorno di 500 anni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con Delibera n. 2 del 17/12/2015.

Ricade interamente in zona Strahler\_8 - Area di rispetto di 400 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

Ricade parzialmente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Ricade parzialmente in zona Beni paesaggistici ex art. 143 (puntuali) - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinati dagli artt. 8 e 47 delle N.T.A. del P.P.R.

Ricade parzialmente in zona H1 - Zona di rispetto archeologico e monumentale, disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. del P.U.C.

Ricade parzialmente in fascia di rispetto dell'impianto di depurazione.

**Foglio:15 Particella 86**

Ricade parzialmente in zona Boschi

Ricade interamente in zona Strahler\_8 - Area di rispetto di 400 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

Ricade parzialmente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Ricade parzialmente in fascia di rispetto dell'impianto di depurazione.

**Foglio: 15 Particella 00088**

Ricade parzialmente in zona Boschi.

Ricade interamente in zona Strahler\_8 - Area di rispetto di 400 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

**Foglio: 15 Particella 89**

Ricade parzialmente in zona Boschi.



Ricade interamente in zona Strahler\_8 - Area di rispetto di 400 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

Ricade parzialmente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Ricade parzialmente in zona Beni paesaggistici ex art. 143 (puntuali) - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinati dagli artt. 8 e 47 delle N.T.A. del P.P.R.

ricade parzialmente in zona H1 - Zona di rispetto archeologico e monumentale. disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. del P.U.C.

**Foglio: 15 Particella: 675**

Ricade interamente in zona Strahler\_8 - Aea di rispetto di 400 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

Ricade parzialmente in zona Beni paesaggistici ex art. 143 (puntuali) - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinati dagli artt. 8 e 47 delle N.T.A. del P.P.R.

ricade parzialmente in zona H1 - Zona di rispetto archeologico e monumentale, disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. del P.U.C.

**Foglio: 15 Particella 757**

Ricade interamente in zona F\_C - F\_C: Fascia con tempo di ritorno di 500 anni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con Delibera n. 2 del 17/12/2015.

Ricade interamente in zona Strahler\_8 - Area di rispetto di 400 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

Ricade parzialmente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

**Foglio: 15 Particella 758**

Ricade parzialmente in zona F\_C - F\_C: Fascia con tempo di ritorno di 500 anni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con Delibera n. 2 del 17/12/2015.

Ricade interamente in zona Strahler\_8 - Area di rispetto di 400 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

Ricade interamente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

**Foglio: 16 Particella 309**

Ricade parzialmente in zona F\_A50 - F\_A50: Fascia con tempo di ritorno di 50 anni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con Delibera n. 2 del 17/12/2015.

Ricade parzialmente in zona F\_B100 - F\_B100: Fascia con tempo di ritorno di 100 anni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con Delibera n. 2 del 17/12/2015.

Ricade parzialmente in zona F\_A2 - F\_A2: Fascia con tempo di ritorno di 2 anni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con Delibera n. 2 del 17/12/2015.



Ricade interamente in zona Strahler\_8 - Area di rispetto di 400 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

Ricade interamente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Ricade interamente in zona P3 - P3: Pericolosità elevata - aree con elevata probabilità di accadimento (30=T=50); approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 2 del 15/03/2016 e DPCM n. 30 del 06/02/2017.

Tutte le suddette aree risultano sottoposte alle disposizioni urbanistiche ed edilizie del Vigente Piano Paesaggistico regionale approvato ai sensi dell'art. 1 comma. I della L.R. n. 8/2004 con Deliberazione della G.R. n. 36/7 del 2006 pubblicato nel Buras S.O. 30 del 08.09.2006 dove sono contenute le rispettive prescrizioni aggiuntive.

In ogni caso sono fatti salvi gli indirizzi e le prescrizioni previste:

- Dalla L.R. 23/1985 e ss.mm.ii;
- dalla L.R. n° 4 del 23/10/2009, per le parti ancora in vigore;
- delle norme tecniche di attuazione del PPR di cui alla L.R. n° 8 del 25/11/2004;
- dal D.P.G.R. n° 228 del 03/08/1994 (c.d. direttiva zone agricole);
- dalle norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, PAI

### **Quesito n. 12. Determinazione del valore degli immobili**

*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 della 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 trascritta 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 disposta 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);*

Diritto di proprietà per la quota pari a ½ del fabbricato residenziale sito nella via Nazario Sauro n. 25 del Comune di Fordongianus, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 15 particelle 510, 502. Categoria A2.

*(la particella 502 indicata nell'estratto di mappa appartiene ad altro fabbricato sito nella via Regina Elena, non oggetto di pignoramento).*

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo.

Al più probabile prezzo di mercato del bene verrà applicato un coefficiente di deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi del bene.

Per le quotazioni immobiliari sono state eseguite, presso operatori della zona, indagini mirate ad accertare i valori di mercato di beni simili a quello oggetto di stima. È stato rilevato che il prezzo di mercato di immobili simili è compreso tra 300,00 €/m<sup>2</sup> e 500,00 €/m<sup>2</sup>.

Al fine di ottenere delle indicazioni di valore di larga massima sono state prese in considerazione le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. I dati OMI per abitazioni civili in uno stato conservativo normale, site nel Comune di Fordongianus, riportano valori compresi tra 360 €/m<sup>2</sup> e 540 €/m<sup>2</sup>.

Tenuto conto del precario stato conservativo del fabbricato, dell'assenza di impianti funzionanti, della sua tipologia, posizione, distanza dai servizi, dell'accessibilità, consistenza, della presenza di un cortile, si considera come quotazione media unitaria di mercato l'importo di 280,00 €/m<sup>2</sup>.

**Valore Fabbricato = Sup. commerciale x valore unitario al m<sup>2</sup>**

V.F. = m<sup>2</sup> 193,70 x € 280,00 = € 54.236,00

Al valore così determinato si applica un coefficiente di deprezzamento del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene

V.F. = € 54.236,00 x 0,95 = € 51.524,20

STIME	VALORE - €
Fabbricato residenziale	51.524,20
Non conformità di cui è prevista la sanatoria	- 2.500,00
Non conformità di cui è prevista la demolizione	- 1.500,00
Aggiornamento catastale	- 1.800,00
<b>SOMMANO</b>	<b>45.724,20</b>

Pertanto, in considerazione di quanto su esposto, il valore dell'immobile del **Lotto n. 1**, arrotondato per eccesso, è pari a **€ 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)**.

**Quota di proprietà pari ad ½ = € 23.000,00 (euro ventitremila/00)**

**LOTTO N. 2**

Diritto di proprietà per la quota pari a ½ del fabbricato sito nella via Nazario Sauro n. 30 - 32 del Comune di Fordongianus, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 15 particella 1567, categoria C6.

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene è stato utilizzato il metodo sintetico – comparativo.

Al più probabile prezzo di mercato del bene verrà applicato un coefficiente di deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi del bene.

Per le quotazioni immobiliari sono state eseguite, presso operatori della zona, indagini mirate ad accertare i valori di mercato di beni simili a quello oggetto di stima. È stato rilevato che il prezzo di mercato di immobili simili è compreso tra 150,00 €/m<sup>2</sup> e 270,00 €/m<sup>2</sup>.

Tenuto conto dello stato conservativo del fabbricato, dell'assenza di impianti, della sua tipologia, posizione e consistenza, si considera come quotazione media unitaria di mercato l'importo di 170,00 €/m<sup>2</sup>.

**Valore Fabbricato Garage= Sup. commerciale x valore unitario al m<sup>2</sup>**

$$V.F.G. = m^2 46,85 \times \text{€ } 170,00 = \text{€ } 7.964,50$$

Al valore così determinato si applica un coefficiente di deprezzamento del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene

$$V.F.G. = \text{€ } 7.964,50 \times 0,95 = \text{€ } 7.566,28$$

STIME	VALORE - €
Fabbricato garage	7.566,28
Non conformità di cui è prevista la sanatoria	- 1.500,00
Aggiornamento catastale	- 1.200,00
<b>SOMMANO</b>	<b>4.866,28</b>

Pertanto, in considerazione di quanto su esposto, il valore dell'immobile del **Lotto n. 2**, arrotondato per eccesso, è pari a **€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)**.

**Quota di proprietà pari ad ½ = € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)**



**Terreni – criterio di stima**

Il criterio di stima adottato si basa sull'utilizzo di un dato intervallo di valori correnti di mercato inerenti a una specifica zona di riferimento, e rispetto al quale si applicano dei coefficienti che connotano e parametrizzano le caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto della stima. Per individuare il più probabile valore di mercato del terreno si è fatto riferimento ai dati riportati dall'Osservatorio dei Terreni Agricoli (O.V.A.) e presenti nel *Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Comune di Fordongianus – anno 2023 - rilevazione anno 2022*, pubblicato dalla Exeo edizioni.

**LOTTO 3**

Dritto di proprietà per la quota pari a ½ dei terreni siti nel Comune di Fordongianus e censiti al Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 14, particelle 96** (qualità seminativo), **98** (porzione AA qualità seminativo, porzione BB qualità pascolo), **114** (qualità pascolo), **163** (qualità pascolo), **164** (qualità pascolo).

Per la stima dei terreni si farà riferimento ai valori della qualità di coltura "seminativo" e "pascolo", riportati dall'Osservatorio dei Terreni Agricoli (O.V.A.) ed utilizzando i livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima delle tabelle G113A (seminativo) e G113B (pascolo).

Dalla visura del catasto terreni si desume che la qualità/classe dei terreni oggetto di pignoramento facenti parte del Lotto 3 sono le seguenti.

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	classe	Superficie			Valore	
					ha	are	ca	Min €/ha	Max €/ha
Terreni	14	96	Seminativo	3	1	95		6.000,00	10.000,00
Terreni	14	98 - AA	Seminativo	3	1	28	30	6.000,00	10.000,00
		98 - AB	Pascolo	2	15	5		3.700,00	6.500,00
Terreni	14	114	Pascolo	2	79	10		3.700,00	6.500,00
Terreni	14	163	Pascolo	2	3	6		3.700,00	6.500,00
Terreni	14	164	Pascolo	2	3	69		3.700,00	6.500,00

L'algoritmo di calcolo utilizzato prevede l'impiego del valore massimo del terreno da moltiplicare per relativi coefficienti, inferiori o uguali a 1, che calibrano la stima sulle condizioni particolari del lotto oggetto della stima.

**Particella 96**

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	classe	Superficie			Valore	
					ha	are	ca	Min €/ha	Max €/ha
Terreni	14	96	Seminativo	3	1	95		6.000,00	10.000,00

La formula per i terreni con qualità di coltura "seminativo" è la seguente:

$$V_{fondo\ unitario} = V_{max} \times k_{fe} \times k_g \times k_a \times k_{fo} \times k_{fu}$$

Parametro	Valutazione	Coefficiente
Fertilità ( $k_{fe}$ )	discreta	0,9
Giacitura ( $k_g$ )	mediocre	0,9
Accesso ( $k_a$ )	insufficiente	0,9
Forma ( $k_{fo}$ )	penalizzante	0,9
Ubicazione ( $k_{fu}$ )	cattiva	0,9

$$V_{fondo\ unitario} = 10.000,00 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,9 = \text{€ } 5.904,90$$

al terreno in argomento si attribuisce il seguente valore:

Foglio	Particella	Totale Consistenza [ha]	V fondo unitario [€/ha]	V calcolato [€]
14	96	0,0195	5.904,90	115,15

**Particella 98 AA**

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	classe	Superficie			Valore	
					ha	are	ca	Min €/ha	Max €/ha
Terreni	14	98AA	Seminativo	3	1	28	30	6.000,00	10.000,00

$$V_{fondo\ unitario} = V_{max} \times k_{fe} \times k_g \times k_a \times k_{fo} \times k_{fu}$$

secondo cui

Parametro	Valutazione	Coefficiente
Fertilità ( $k_{fe}$ )	discreta	0,9
Giacitura ( $k_g$ )	pianeggiante	1
Accesso ( $k_a$ )	buono	1
Forma ( $k_{fo}$ )	sufficiente	0,95
Ubicazione ( $k_{fu}$ )	normale	0,95

$$V_{fondo\ unitario} = 10.000,00 \times 0,9 \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 = \text{€ } 8.122,50$$

al terreno in argomento si attribuisce il seguente valore:

Foglio	Particella	Totale Consistenza [ha]	V fondo unitario [€/ha]	V calcolato [€]
14	98 AA	1,2830	8.122,50	10.421,17

**Particelle 98 AB – 114 – 163 - 164**

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	classe	Superficie			Valore	
					ha	are	ca	Min €/ha	Max €/ha
Terreni	14	98AB	Pascolo	2	15	5	3.700,00	6.500,00	
Terreni	14	114	Pascolo	2	79	10	3.700,00	6.500,00	

Terreni	14	163	Pascolo	2	3 6	3.700,00	6.500,00
Terreni	14	164	Pascolo	2	3 69	3.700,00	6.500,00

$$V_{fondo\ unitario} = V_{max} \times k_{fe} \times k_g \times k_a$$

secondo cui

Parametro	Valutazione	Coefficiente
Fertilità ( $k_{fe}$ )	discreta	0,9
Giacitura ( $k_g$ )	acclive	0,9
Accesso ( $k_a$ )	buono	1

$$V_{fondo\ unitario} = 6.500,00 \times 0,9 \times 0,9 \times 1 = \text{€ } 5.265,00$$

ai terreni in argomento si attribuisce il seguente valore:

Foglio	Particella	Totale Consistenza [ha]	V fondo unitario [€/ha]	V calcolato [€]
14	98 AB	0,1505	5.265,00	792,38
14	114	0,7910	5.265,00	4.164,62
14	163	0,0306	5.265,00	161,11
14	164	0,0369	5.265,00	194,28
<b>Totale</b>				<b>5.312,39</b>

### Valore Lotto 3

Foglio	Particella	Totale Consistenza [ha]	V fondo unitario [€/ha]	V calcolato [€]
14	96	0,0195	5.904,90	115,15
14	98 AA	1,2830	8.122,50	10.421,17
14	98 AB	0,1505	5.265,00	792,38
14	114	0,7910	5.265,00	4.164,62
14	163	0,0306	5.265,00	161,11
14	164	0,0369	5.265,00	194,28
<b>Totale</b>				<b>15.848,71</b>

Pertanto, in considerazione di quanto su esposto, il valore complessivo dei terreni del **Lotto n. 3**, arrotondato per eccesso, è pari a **€ 16.000,00 (euro sedicimila/00)**.

**Quota di proprietà pari ad ½ = € 8.000,00 (euro ottomila/00)**

**LOTTO 4:**

Diritto di proprietà per la quota pari a ½ dei terreni siti nel Comune di Fordongianus e censiti al Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 15, particelle 46** (qualità pascolo), **86** (qualità pascolo), **88** (**porzione AA** qualità seminativo, **porzione BB** qualità pascolo), **89** (qualità pascolo), **675** (qualità seminativo).

Per la stima dei terreni si farà riferimento ai valori della qualità di coltura "seminativo" e "pascolo", riportati dall'Osservatorio dei Terreni Agricoli (O.V.A.) ed utilizzando i livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima delle tabelle G113A (seminativo) e G113B (pascolo).

Dalla visura del catasto terreni si desume che la qualità/classe dei terreni oggetto di pignoramento facenti parte del Lotto 4 sono le seguenti.

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	classe	Superficie		Reddito	
					ha	are ca	Dominicale (€)	Agrario (€)
Terreni	15	46	Pascolo	3	68	55	6,73	4,25
Terreni	15	86	Pascolo	3	55	60	5,46	3,45
Terreni	15	88 AA	Seminativo	2	14	64	3,40	1,44
		88 - AB	Pascolo	3	17	11	1,68	1,06
Terreni	15	89	Pascolo	3	51	10	5,01	3,17
Terreni	15	675	Seminativo	3	31	90	5,77	2,31

L'algoritmo di calcolo utilizzato prevede l'impiego del valore massimo del terreno da moltiplicare per relativi coefficienti, inferiori o uguali a 1, che calibrano la stima sulle condizioni particolari del lotto oggetto della stima.

**Particelle 46, 86, 88AB, 89**

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	classe	Superficie		Valore	
					ha	are ca	Min €/ha	Max €/ha
Terreni	15	46	Pascolo	3	68	55	3.700,00	6.500,00
Terreni	15	86	Pascolo	3	55	60	3.700,00	6.500,00
Terreni	15	88AB	Pascolo	3	17	11	3.700,00	6.500,00
Terreni	15	89	Pascolo	3	51	10	3.700,00	6.500,00

La formula per i terreni con qualità di coltura "pascolo" è la seguente:

$$V_{fondo\ unitario} = V_{max} \times k_{fe} \times k_g \times k_a$$

secondo cui

Parametro	Valutazione	Coefficiente
Fertilità ( $k_{fe}$ )	discreta	0,9
Giacitura ( $k_g$ )	mediocre	0,9
Accesso ( $k_a$ )	insufficiente	0,9

$$V_{fondo\ unitario} = 6.500,00 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,9 = € 4.738,50$$

ai terreni in argomento si attribuisce il seguente valore:

Foglio	Particella	Totale Consistenza [ha]	V fondo unitario [€/ha]	V calcolato [€]
15	46	0,6855	4.738,50	3.248,24
15	86	0,5560	4.738,50	2.634,61
15	88AB	0,1711	4.738,50	810,76
15	89	0,5110	4.738,50	2.421,37
<b>Totale</b>				<b>9.114,98</b>

Particelle 88AA, 89, 675

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	classe	Superficie			Valore	
					ha	are	ca	Min €/ha	Max €/ha
Terreni	15	88 AA	Seminativo	2	14	64		6.000,00	10.000,00
Terreni	15	675	Seminativo	3	31	90		6.000,00	10.000,00

La formula per i terreni con qualità di coltura "seminativo" è la seguente:

$$V_{fondo\ unitario} = V_{max} \times k_{fe} \times k_g \times k_a \times k_{fo} \times k_{fu}$$

secondo cui

Parametro	Valutazione	Coefficiente
Fertilità ( $k_{fe}$ )	discreta	0,9
Giacitura ( $k_g$ )	pianeggiante	1
Accesso ( $k_a$ )	buono	1
Forma ( $k_{fo}$ )	sufficiente	0,95
Ubicazione ( $k_{fu}$ )	normale	0,95

$$V_{fondo\ unitario} = 10.000,00 \times 0,9 \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 = € 8.122,50$$

ai terreni in argomento si attribuisce il seguente valore:

Foglio	Particella	Totale Consistenza [ha]	V fondo unitario [€/ha]	V calcolato [€]
15	88 AA	0,1464	8.122,50	1.189,13
15	675	0,3190	8.122,50	2.591,08
<b>Totale</b>				<b>3.780,21</b>



Foglio	Particella	Totale Consistenza [ha]	V fondo unitario [€/ha]	V calcolato [€]
15	46	0,6855	4.738,50	3.248,24
15	86	0,5560	4.738,50	2.634,61
15	88AB	0,1711	4.738,50	810,76
15	89	0,5110	4.738,50	2.421,37
15	88 AA	0,1464	8.122,50	1.189,13
15	675	0,3190	8.122,50	2.591,08
<b>Totale</b>				<b>12.895,19</b>

Pertanto, in considerazione di quanto su esposto, il valore complessivo dei terreni del **Lotto n. 4**, arrotondato per eccesso, è pari a **€ 13.000,00 (euro tredicimila/00)**.

**Quota di proprietà pari ad 1/2 = € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00)**

#### LOTTO 5

Diritto di proprietà per la quota pari a 1/2 del terreno siti nel Comune di Fordongianus e censito al Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 10, particella 69** (qualità seminativo).

Per la stima del terreno si farà riferimento ai valori della qualità di coltura "seminativo" riportati dall'Osservatorio dei Terreni Agricoli (O.V.A.) ed utilizzando i livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima della tabella G113A (seminativo).

Dalla visura del catasto terreni si desume che la qualità/classe del terreno oggetto di pignoramento facente parte del Lotto 5 è la seguente.

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	classe	Superficie		Valore	
					ha	are ca	Min €/ha	Min €/ha
Terreni	10	69	Seminativo	2	68	85	6.000,00	10.000,00

L'algoritmo di calcolo utilizzato prevede l'impiego del valore massimo del terreno da moltiplicare per i relativi coefficienti, inferiori o uguali a 1, che calibrano la stima sulle condizioni particolari del lotto oggetto della stima.

La formula per i terreni con qualità di coltura "seminativo" è la seguente:

$$V_{fondo\ unitario} = V_{max} \times k_{fe} \times k_g \times k_a \times k_{fo} \times k_{fu}$$

secondo cui

Parametro	Valutazione	Coefficiente
Fertilità ( $k_{fe}$ )	buona	0,95
Giacitura ( $k_g$ )	pianeggiante	1
Accesso ( $k_a$ )	sufficiente	0,95

Forma ( $k_{fo}$ )	normale	0,95
Ubicazione ( $k_{fu}$ )	normale	0,95

$$V_{fondo\ unitario} = 10.000,00 \times 0,95 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = \text{€ } 8.145,06$$

al terreno in argomento si attribuisce il seguente valore:

Foglio	Particella	Totale Consistenza [ha]	V fondo unitario [€/ha]	V calcolato [€]
10	69	0,6885	8.145,06	5.607,87

Pertanto, in considerazione di quanto su esposto, il valore complessivo del terreno del **Lotto n. 5**, arrotondato per eccesso, è pari a **€ 6.000,00 (euro seimila/00)**.

**Quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  = € 3.000,00 (euro tremila/00)**

#### LOTTO 6

Diritto di proprietà per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  dei terreni siti nel Comune di Fordongianus e censiti al Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 15, particella 758** (qualità uliveto) e **particella 757**.

#### particella 758

Per la stima del terreno si farà riferimento ai valori della qualità di coltura "uliveto" riportati dall'Osservatorio dei Terreni Agricoli (O.V.A.) ed utilizzando i livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima delle tabelle G113E (uliveto).

Dalla visura del catasto terreni si desume che la qualità/classe del terreno oggetto di pignoramento facente parte del Lotto 6 è la seguente.

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	classe	Superficie		Valore	
					ha	are ca	Min €/ha	Min €/ha
Terreni	15	758	uliveto	U	12	95	11.000,00	25.000,00

La formula per i terreni con qualità di coltura "uliveto" è la seguente:

$$V_{fondo\ unitario} = V_{max} \times k_{fe} \times k_g \times k_a \times k_{fu} \times k_{de} \times k_{es} \times k_{et}$$

secondo cui

Parametro	Valutazione	Coefficiente
Fertilità ( $k_{fe}$ )	buona	0,95
Giacitura ( $k_g$ )	pianeggiante	1
Accesso ( $k_a$ )	buono	1
Ubicazione ( $k_{fu}$ )	eccellente	1
Densità ( $k_{de}$ )	media	0,95
Esposizione ( $k_{es}$ )	buona	1
Età ( $k_{et}$ )	Piena maturità	1

$$V_{fondo\ unitario} = 25.000,00 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 1 \times 1 = \text{€ } 22.562,50$$

al terreno in argomento si attribuisce il seguente valore:

Foglio	Particella	Totale Consistenza [ha]	V fondo unitario [€/ha]	V calcolato [€]
15	758	0,1295	22.562,50	<b>2.921,84</b>

#### Particella 757

La particella 757 ricade in zona urbanistica omogenea C1 - Zona di espansione residenziale da regolamentare con piano attuativo, disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A. del P.U.C..

Secondo quanto indicato nel Certificato di destinazione Urbanistica, il presente lotto ricade parzialmente nella fascia di 150 m dai fiumi.

La particella 757 è separata dalla 758 dal un corso d'acqua denominato "Rio S'Arricciolu".

Da un'analisi della suddetta area attraverso il Geoportale della Regione Sardegna si evince, in via approssimativa, che circa il 40% di tale lotto ricade all'interno della fascia di 150 dai fiumi (Art. 142) nella quale vi è il vincolo di inedificabilità.

Attraverso un'analisi di mercato riferita alle aree edificabili da lottizzare ricadenti in zona di espansione, per immobili simili a quello pignorato è stato determinato un valore unitario pari a €/mq 12,00.

Tenuto conto della posizione dell'immobile, dei vincoli presenti, che l'attuale tendenza del mercato immobiliare vede per il Comune di Fordongianus una dinamicità del mercato medio-bassa, si stima come quotazione media unitaria di mercato l'importo di 8,00 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto per la particella 757 avente una superficie catastale pari a 910,00 m<sup>2</sup> si stima un valore pari a:  
 $V = 910,00 \times 8,00 = € 7.280,00$ .

#### Valore Lotto 6

Foglio	Particella	Totale Consistenza [ha]	V fondo unitario [€/ha]	V calcolato [€]
15	758	0,1295	22.562,50	2.921,84
15	757			7.280,00
<b>Totale</b>				<b>10.201,84</b>

Pertanto, in considerazione di quanto su esposto, il valore complessivo dei terreni del **Lotto n. 6**, arrotondato per difetto, è pari a **€ 10.000,00 (euro diecimila/00)**.

**Quota di proprietà pari ad ½ = € 5.000,00 (euro cinquemila/00)**



Diritto di proprietà per la quota pari a 1/2 del terreno siti nel Comune di Fordongianus e censito al Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 16, particella 309** (qualità seminativo).

Per la stima del terreno si farà riferimento ai valori della qualità di coltura "seminativo" riportati dall'Osservatorio dei Terreni Agricoli (O.V.A.) ed utilizzando i livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima della tabella G113A (seminativo).

Dalla visura del catasto terreni si desume che la qualità/classe del terreno oggetto di pignoramento facente parte del Lotto 7 è la seguente:

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	classe	Superficie		Valore	
					ha	are ca	Min €/ha	Min €/ha
Terreni	16	309	Seminativo	3	43	92	6.000,00	10.000,00

L'algoritmo di calcolo utilizzato prevede l'impiego del valore massimo del terreno da moltiplicare per i relativi coefficienti, inferiori o uguali a 1, che calibrano la stima sulle condizioni particolari del lotto oggetto della stima.

La formula per i terreni con qualità di coltura "seminativo" è la seguente:

$$V_{fondo\ unitario} = V_{max} \times k_{fe} \times k_g \times k_a \times k_{fo} \times k_{fu}$$

secondo cui

Parametro	Valutazione	Coefficiente
Fertilità ( $k_{fe}$ )	buona	0,95
Giacitura ( $k_g$ )	pianeggiante	1
Accesso ( $k_a$ )	sufficiente	0,95
Forma ( $k_{fo}$ )	regolare	1
Ubicazione ( $k_{fu}$ )	normale	0,95

$$V_{fondo\ unitario} = 10.000,00 \times 0,95 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = \text{€ } 8.573,75$$

al terreno in argomento si attribuisce il seguente valore:

Foglio	Particella	Totale Consistenza [ha]	V fondo unitario [€/ha]	V calcolato [€]
16	309	0,4392	8.573,75	<b>3.765,59</b>

Pertanto, in considerazione di quanto su esposto, il valore complessivo del terreno del **Lotto n. 7**, arrotondato per eccesso, è pari a **€ 4.000,00 (euro quattromila/00)**.

**Quota di proprietà pari ad 1/2 = € 2.000,00 (euro tremila/00)**

### Quesito n. 13. Sconfinamenti

*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 risulti edificato da meno di 20 anni;*

La risposta è negativa.

Si segnala comunque che nell'estratto di mappa del catasto terreni in corrispondenza di una particella confinante la particella catastale 1567 è riportato il simbolo #. Tale simbologia indica che la sagoma geometrica del fabbricato, per come appare in mappa, è nello stato "da verificare" in quanto è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni. Eventuali sconfinamenti risulterebbero comunque a ben oltre il ventennio.

### Osservazioni delle parti

Non sono pervenute osservazioni.

### Conclusioni

Riepilogo valore lotti

LOTTO	FOGLIO	Particelle	Valore complessivo (€)	Quota di proprietà pari ad 1/2 (€)
1	15 All A	510 - 502	46.000,00	23.000,00
2	15 All A	1567	5.000,00	2.500,00
3	14	96 - 98 - 114 - 163 - 164	16.000,00	8.000,00
4	15	46 - 86 - 88 - 89 - 675	13.000,00	6.500,00
5	10	69	6.000,00	3.000,00
6	15	757 - 758	10.000,00	5.000,00
7	16	309	4.000,00	2.000,00

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Oristano, 21 marzo 2023

Il CTU

(ing Antonello Pacitto)