



TRIBUNALE DI ORISTANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura n° R. 18/2019: BANCO DI SARDEGNA/XXXXXXX

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico: Arch. Andrea Costa

via Cagliari 107 Oristano

tel. 3922085337

email: architettocosta@tiscali.it P.E.C. a.costa@anchor.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa:

Io sottoscritto arch. Andrea Costa, con studio in Oristano in via Cagliari 107, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Oristano al N°54 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Oristano nella Categoria Ingegneri e Architetti, dichiaro che in data 29/7/2019 sono stato nominato dal Giudice dott.ssa Paola Bussu come consulente tecnico nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al numero R. 18/2019.

La presente perizia di stima riguarda solo una parte delle proprietà pignorate con il procedimento R.Es. 18/2019. Nel rispetto delle norme antiCovid e in osservanza al verbale di Udienza del 2 agosto 2020 sono state infatti rinviata le operazioni peritali inerenti le due abitazioni in cui risiedono gli esecutati. La stima che il sottoscritto C.T.U. andrà quindi ad svolgere sarà limitata ai terreni agricoli che si trovano in agro di Palmas Arborea.

Sviluppo delle Operazioni

A seguito delle ispezioni presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Palmas Arborea (OR), presso il N.C.E.U di Oristano e presso la Conservatoria di Oristano – Agenzia del Territorio per la verifica dei dati forniti, in data 5-11-2020 (accompagnato dal XXXXXXXX ho proceduto al sopralluogo presso le aree agricole sottoposte a pignoramento. Le aree si trovano a circa 1,5km a nord-est dell'abitato di Palmas Arborea e sono facilmente raggiungibili percorrendo circa 500 metri della strada comunale denominata "Pixiarbili". Si lascia la strada asfaltata e si percorre una strada sterrata di penetrazione agricola che costeggia un canale di irrigazione del Consorzio di Bonifica. I terreni si trovano a ridosso di un'area alberata ad eucaliptus facilmente individuabile.

Qui di seguito vengono esposti i quesiti al quale il sottoscritto Ctu deve rispondere:

1. Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del 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 il certificato notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, ecc). Acquisire, ove non depositati, le mappe 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

2. Descrivere 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. Accertare 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 nel pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono l'individuazione; 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. Procedere – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito in NCEU 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. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

6. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dichiarare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

7. Dichiarare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provvedere, 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; allegare in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

8. Dichiarare se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e procedere, 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, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, procedere 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. Accertare se l'immobile è libero o occupato: acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c..

10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

11. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare 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), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

12. Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e degli oneri di sanatoria in presenza di abusi edilizi, nonché considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale 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 – ad eccezione dell'ipotesi in cui in data anteriore al provvedimento di assegnazione risulti iscritta ipoteca in favore del creditore procedente o di un creditore intervenuto nell'esecuzione, fattispecie quest'ultima nella quale l'immobile deve essere stimato e subastato come libero).

13 Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determinare la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.

ELENCO DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO:

- Appezamento di terreno agricolo sito in Comune di Palmas Arborea, località "Sa Serra Traina" della superficie di mq 33.164 (trentatremilacentosessantaquattro) distinto al Catasto Terreni del Comune di Palmas Arborea al foglio 3 coi mappali:
 - 18 - HA 0.49.06 R.D.E. 3,80 e R.A.E. 3,55 (Ex 18/A):
 - 44 - HA 0.43.50 - R.D.E. 3,37 e R.A.E. 3,15 (Ex 18/B):
 - 45 - HA 0.44.89 R.D.E. 3,48 e R.A.E. 3,25 (Ex 18/c):
 - 46 - HA0.39.15 R.D.E. 3,03 e R.A.E. 2.83 (Ex 18/D):
 - 47 - HA0.27.90 R.D.E. 2.16 e R.A.E. 2.02 (Ex 18/E):
 - 147 - HA 0.19.94 R.D.E. 6.69 e R.A.E. 4.12 (Ex 4/Ag):
 - 48 - HA 0.23.00 R.D.E. 0.95 e R.A.E. 0.59(Ex 4/Ah):
 - 49 - Ha 0.18.35 R.D.E. 0.76 R.A.E. 0.47 (EX 4/Ai)
 - 50 - HA 0.13.34 R.D.E. 0.55 e R.A.E. 0.34 (Ex 4/Al):
 - 51 - HA0.07.60 R.D.E. 0.31 e R.A.E. 0.20 (Ex 4/Am):
 - 150 - HA0.03.26 R.D.E. 0.13 e R.A.E. 0.08 (Ex 21/H)
 - 52 - HA 0.13.80 R.D.E. 0.57 e R.A.E. 0.36 (Ex 21/I):
 - 53 - HA 0.30.90 R.D.E. 1.28 e R.A.E. 0.80 (Ex 21/L):
 - 54 - HA 0.00.21 R.D.E. 0.01 e R.A.E. 0.01 (Ex 21/M);
- Terreno agricolo sito in Comune di Palmas Arborea, località Sa Serra Traina della superficie complessiva di mq 1130 (millecentotrenta) confinante con strada, rio per più lati, distinto in Catasto Terreni del Comune di Palmas Arborea al Foglio 3 mappale 35 - Ha 0.11.30 R.D.E.0.47 - R.A.E. 0.29

Sulla base di quanto il sottoscritto C.T.U. riporta al punto 7 delle risposte ai quesiti (riguardo l'opportunità di vendere i terreni in un lotto unico), si procederà ad una descrizione complessiva del compendio pignorato anziché con la descrizione di ogni singolo lotto, vista la similarità dei vari terreni per caratteristiche morfologiche e tipologiche.

RISPOSTA AI QUESITI

1) Estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato. effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. oppure il certificato notarile

Ispezione Ipotecaria:

il sottoscritto CTU in data 22/1/2020 ha eseguito una ispezione ipotecaria presso la Conservatoria di Oristano. Qui di seguito si riportano le Trascrizioni presenti nella

documentazione ottenuta:

TRASCRIZIONI

Atto Giudiziario del 19/3/2019 presso Tribunale di Oristano – n. rep. 212

Atto esecutivo Cautelare – 726 Verbale Pignoramento Immobili.

Unità negoziale 2:

Terreno Foglio 3 particella 18 di 49 are e 6 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 44 di 43 are e 50 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 45 di 44 are e 89 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 46 di 39 are e 15 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 47 di 27 are e 90 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 147 di 19 are e 94 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 48 di 23 are Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 49 di 18 are e 35 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 50 di 13 are e 34 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 51 di 7 are e 60 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 150 di 3 are e 26 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 52 di 13 are e 80 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 53 di 30 are e 90 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 54 di 21 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 35 di 11 are e 30 centiare Località "Sa Serra Traina"

Soggetti:

a favore di:

BANCO DI SARDEGNA SPA – CAGLIARI p.iva 01564560900

Relativamente agli immobili di cui sopra per il diritto di Proprietà

contro

- [REDACTED] per la quota di 1/6
- [REDACTED] per il diritto di proprietà di 4/6
- [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/6.

Vi è inoltre presente una certificazione ai sensi dell'art. 561 C.P.C. "Nota di trascrizione registro particolare 1554 del 3-4-2019 (verbale pignoramento immobili) con il quale in data 12/12/2007 R.G. 8814, R.P. 1267 si cancella un pignoramento presentato il 11/6/2003 R.G. 3669 Reg. Part. 2875

E' stato inoltre eseguito dal sottoscritto CTU un accesso al Catasto Terreni dal quale sono state estratte

le seguenti visure dei 15 terreni pignorati;

Foglio	mappale																																				
3	18	 <table border="1"> <tr> <td>Dati della richiesta</td> <td>Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)</td> </tr> <tr> <td>Catasto Terreni</td> <td>Provincia di ORISTANO Foglio: 3 Particella: 18</td> </tr> </table> INTESTATI Situazione dell'Immobile dal 19/04/2002 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th colspan="2">Reddito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>18</td> <td></td> <td>-</td> <td>PASCOLO 3</td> <td>ha are ca 49 06</td> <td></td> <td>Dominicale Euro 3,80</td> <td>Agrario Euro 3,55</td> <td>FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 55049 in atti dal 19/04/2002 (n. 7.1/1981)</td> </tr> </tbody> </table> Notifica Annotazioni Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 44 - foglio 3 particella 45 - foglio 3 particella 46 - foglio 3 particella 47	Dati della richiesta	Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)	Catasto Terreni	Provincia di ORISTANO Foglio: 3 Particella: 18	N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		1	3	18		-	PASCOLO 3	ha are ca 49 06		Dominicale Euro 3,80	Agrario Euro 3,55	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 55049 in atti dal 19/04/2002 (n. 7.1/1981)
Dati della richiesta	Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)																																				
Catasto Terreni	Provincia di ORISTANO Foglio: 3 Particella: 18																																				
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																												
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito																													
1	3	18		-	PASCOLO 3	ha are ca 49 06		Dominicale Euro 3,80	Agrario Euro 3,55	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 55049 in atti dal 19/04/2002 (n. 7.1/1981)																											
3	44	<table border="1"> <tr> <td>Dati della richiesta</td> <td>Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)</td> </tr> <tr> <td>Catasto Terreni</td> <td>Provincia di ORISTANO Foglio: 3 Particella: 44</td> </tr> </table> INTESTATI Situazione dell'Immobile dal 19/04/2002 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th colspan="2">Reddito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>44</td> <td></td> <td>-</td> <td>PASCOLO 3</td> <td>ha are ca 43 50</td> <td></td> <td>Dominicale Euro 3,37</td> <td>Agrario Euro 3,15</td> <td>FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 55049 in atti dal 19/04/2002 (n. 7.1/1981)</td> </tr> </tbody> </table> Notifica Annotazioni Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 18 - foglio 3 particella 45 - foglio 3 particella 46 - foglio 3 particella 47	Dati della richiesta	Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)	Catasto Terreni	Provincia di ORISTANO Foglio: 3 Particella: 44	N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		1	3	44		-	PASCOLO 3	ha are ca 43 50		Dominicale Euro 3,37	Agrario Euro 3,15	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 55049 in atti dal 19/04/2002 (n. 7.1/1981)
Dati della richiesta	Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)																																				
Catasto Terreni	Provincia di ORISTANO Foglio: 3 Particella: 44																																				
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																												
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito																													
1	3	44		-	PASCOLO 3	ha are ca 43 50		Dominicale Euro 3,37	Agrario Euro 3,15	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 55049 in atti dal 19/04/2002 (n. 7.1/1981)																											
3	45	 <table border="1"> <tr> <td>Dati della richiesta</td> <td>Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)</td> </tr> <tr> <td>Catasto Terreni</td> <td>Provincia di ORISTANO Foglio: 3 Particella: 45</td> </tr> </table> Immobile <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th colspan="2">Reddito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>45</td> <td></td> <td>-</td> <td>PASCOLO 3</td> <td>ha are ca 44 59</td> <td></td> <td>Dominicale Euro 3,48</td> <td>Agrario Euro 3,25</td> <td>FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 55049 in atti dal 19/04/2002 (n. 7.1/1981)</td> </tr> </tbody> </table> Notifica Annotazioni Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 18 - foglio 3 particella 45 - foglio 3 particella 46 - foglio 3 particella 47 INTESTATI	Dati della richiesta	Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)	Catasto Terreni	Provincia di ORISTANO Foglio: 3 Particella: 45	N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		1	3	45		-	PASCOLO 3	ha are ca 44 59		Dominicale Euro 3,48	Agrario Euro 3,25	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 55049 in atti dal 19/04/2002 (n. 7.1/1981)
Dati della richiesta	Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)																																				
Catasto Terreni	Provincia di ORISTANO Foglio: 3 Particella: 45																																				
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																												
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito																													
1	3	45		-	PASCOLO 3	ha are ca 44 59		Dominicale Euro 3,48	Agrario Euro 3,25	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 55049 in atti dal 19/04/2002 (n. 7.1/1981)																											

3

46

Dati della richiesta

Catasto Terreni

Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)

Provincia di ORISTANO

Foglio: 3 Particella: 46

INTESTATI

Situazione dell'Immobile dal 19/04/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	3	46		-	PASCOLO 3	39 15		Dominicale Euro 3,03	Agrario Euro 2,83	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 55049 in atti dal 19/04/2002 (n. 7.1/1981)
Notifica										
Annotazioni										
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:										
- foglio 3 particella 18 - foglio 3 particella 44 - foglio 3 particella 45 - foglio 3 particella 47										

3

47

Dati della richiesta

Catasto Terreni

Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)

Provincia di ORISTANO

Foglio: 3 Particella: 47

INTESTATI

Situazione dell'Immobile dal 19/04/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	3	47		-	PASCOLO 3	27 90		Dominicale Euro 2,16	Agrario Euro 2,02	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 55049 in atti dal 19/04/2002 (n. 7.1/1981)
Notifica										
Annotazioni										
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:										
- foglio 3 particella 18 - foglio 3 particella 44 - foglio 3 particella 45 - foglio 3 particella 46										

3

147

Dati della richiesta

Catasto Terreni

Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)

Provincia di ORISTANO

Foglio: 3 Particella: 147

INTESTATI

Situazione dell'Immobile dal 09/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	3	147		-	SEMINATIVO 2	19 94		Dominicale Euro 6,69	Agrario Euro 4,12	Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. OR0060881 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 29374.1/2007)
Notifica										
Annotazioni										
variata e divisa nei nn.48,49,50,51(ex.mapp.4/ag) - variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità "dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario"										

3

48

Situazione dell'Immobile dal 09/07/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	3	48		-	PASCOLO 4	23 00		Dominicale Euro 0,95	Agrario Euro 0,59	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131161 in atti dal 09/07/2003 (n. 7.1/1981)
Notifica										
Annotazioni										
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:										
- foglio 3 particella 147 - foglio 3 particella 49 - foglio 3 particella 50 - foglio 3 particella 51										

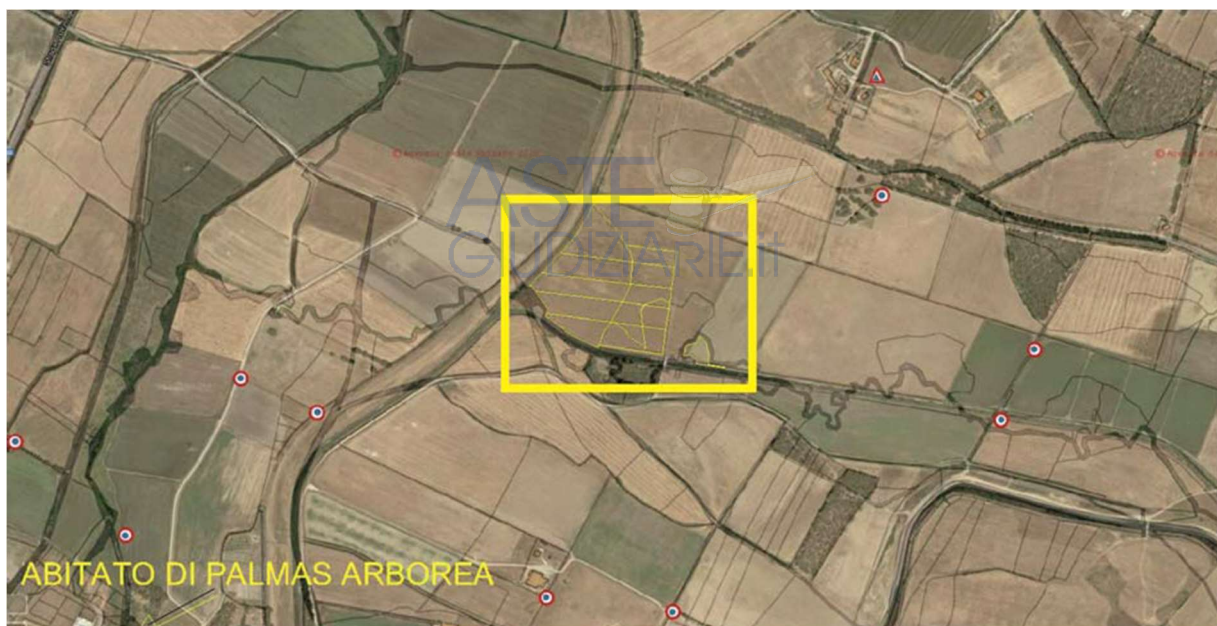
3	49	INTESTATI Situazione dell'Immobile dal 09/07/2003 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th colspan="2">Reddito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>49</td> <td></td> <td>-</td> <td>PASCOLO 4</td> <td>ha are ca 18 35</td> <td></td> <td>Dominicale Euro 0,76</td> <td>Agrario Euro 0,47</td> <td>FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131161 in atti dal 09/07/2003 (n. 7.1/1981)</td> </tr> </tbody> </table> Notifica Annotazioni ex.mapp.4/ai Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 147 - foglio 3 particella 48 - foglio 3 particella 50 - foglio 3 particella 51	N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		1	3	49		-	PASCOLO 4	ha are ca 18 35		Dominicale Euro 0,76	Agrario Euro 0,47	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131161 in atti dal 09/07/2003 (n. 7.1/1981)
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito																									
1	3	49		-	PASCOLO 4	ha are ca 18 35		Dominicale Euro 0,76	Agrario Euro 0,47	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131161 in atti dal 09/07/2003 (n. 7.1/1981)																							
3	50	Dati della richiesta Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286) Provincia di ORISTANO Catasto Terreni Foglio: 3 Particella: 50 INTESTATI Situazione dell'Immobile dal 09/07/2003 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th colspan="2">Reddito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>50</td> <td></td> <td>-</td> <td>PASCOLO 4</td> <td>ha are ca 13 34</td> <td></td> <td>Dominicale Euro 0,55</td> <td>Agrario Euro 0,34</td> <td>FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131161 in atti dal 09/07/2003 (n. 7.1/1981)</td> </tr> </tbody> </table> Notifica Annotazioni ex.mapp.4/ai Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 147 - foglio 3 particella 48 - foglio 3 particella 49 - foglio 3 particella 51	N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		1	3	50		-	PASCOLO 4	ha are ca 13 34		Dominicale Euro 0,55	Agrario Euro 0,34	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131161 in atti dal 09/07/2003 (n. 7.1/1981)
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito																									
1	3	50		-	PASCOLO 4	ha are ca 13 34		Dominicale Euro 0,55	Agrario Euro 0,34	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131161 in atti dal 09/07/2003 (n. 7.1/1981)																							
3	51	Dati della richiesta Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286) Provincia di ORISTANO Catasto Terreni Foglio: 3 Particella: 51 INTESTATI Situazione dell'Immobile dal 09/07/2003 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th colspan="2">Reddito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>51</td> <td></td> <td>-</td> <td>PASCOLO 4</td> <td>ha are ca 07 60</td> <td></td> <td>Dominicale Euro 0,31</td> <td>Agrario Euro 0,20</td> <td>FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131161 in atti dal 09/07/2003 (n. 7.1/1981)</td> </tr> </tbody> </table> Notifica Annotazioni ex.mapp.4/am Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 147 - foglio 3 particella 48 - foglio 3 particella 49 - foglio 3 particella 50	N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		1	3	51		-	PASCOLO 4	ha are ca 07 60		Dominicale Euro 0,31	Agrario Euro 0,20	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131161 in atti dal 09/07/2003 (n. 7.1/1981)
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito																									
1	3	51		-	PASCOLO 4	ha are ca 07 60		Dominicale Euro 0,31	Agrario Euro 0,20	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131161 in atti dal 09/07/2003 (n. 7.1/1981)																							
3	150	Dati della richiesta Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286) Provincia di ORISTANO Catasto Terreni Foglio: 3 Particella: 150 INTESTATI Situazione dell'Immobile dal 10/07/2003 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th colspan="2">Reddito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>150</td> <td></td> <td>-</td> <td>PASCOLO 4</td> <td>ha are ca 03 26</td> <td></td> <td>Dominicale Euro 0,13</td> <td>Agrario Euro 0,08</td> <td>FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131170 in atti dal 10/07/2003 (n. 7.1/1981)</td> </tr> </tbody> </table> Notifica Annotazioni variata e divisa nei nn.52,53,54(ex.mapp.21/h) Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 52 - foglio 3 particella 53 - foglio 3 particella 54	N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		1	3	150		-	PASCOLO 4	ha are ca 03 26		Dominicale Euro 0,13	Agrario Euro 0,08	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131170 in atti dal 10/07/2003 (n. 7.1/1981)
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito																									
1	3	150		-	PASCOLO 4	ha are ca 03 26		Dominicale Euro 0,13	Agrario Euro 0,08	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131170 in atti dal 10/07/2003 (n. 7.1/1981)																							

3	52	Dati della richiesta		Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)																																								
		Catasto Terreni		Provincia di ORISTANO																																								
				Foglio: 3 Particella: 52																																								
		INTESTATI																																										
Situazione dell'Immobile dal 10/07/2003																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th colspan="2">Reddito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>52</td> <td>-</td> <td></td> <td>PASCOLO 4</td> <td>ha are ca 13 80</td> <td></td> <td>Dominicale Euro 0,57</td> <td>Agrario Euro 0,36</td> <td>FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131170 in atti dal 10/07/2003 (n. 7.1/1981)</td> </tr> </tbody> </table>														N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		1	3	52	-		PASCOLO 4	ha are ca 13 80		Dominicale Euro 0,57	Agrario Euro 0,36	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131170 in atti dal 10/07/2003 (n. 7.1/1981)
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																																			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito																																				
1	3	52	-		PASCOLO 4	ha are ca 13 80		Dominicale Euro 0,57	Agrario Euro 0,36	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131170 in atti dal 10/07/2003 (n. 7.1/1981)																																		
Notifica Annotazioni Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 150 - foglio 3 particella 53 - foglio 3 particella 54																																												
3	53	Dati della richiesta		Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)																																								
		Catasto Terreni		Provincia di ORISTANO																																								
				Foglio: 3 Particella: 53																																								
		INTESTATI																																										
Situazione dell'Immobile dal 10/07/2003																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th colspan="2">Reddito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>53</td> <td>-</td> <td></td> <td>PASCOLO 4</td> <td>ha are ca 30 90</td> <td></td> <td>Dominicale Euro 1,28</td> <td>Agrario Euro 0,80</td> <td>FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131170 in atti dal 10/07/2003 (n. 7.1/1981)</td> </tr> </tbody> </table>														N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		1	3	53	-		PASCOLO 4	ha are ca 30 90		Dominicale Euro 1,28	Agrario Euro 0,80	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131170 in atti dal 10/07/2003 (n. 7.1/1981)
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																																			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito																																				
1	3	53	-		PASCOLO 4	ha are ca 30 90		Dominicale Euro 1,28	Agrario Euro 0,80	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131170 in atti dal 10/07/2003 (n. 7.1/1981)																																		
Notifica Annotazioni Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 150 - foglio 3 particella 52 - foglio 3 particella 54																																												
3	54	Dati della richiesta		Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)																																								
		Catasto Terreni		Provincia di ORISTANO																																								
				Foglio: 3 Particella: 54																																								
		INTESTATI																																										
Situazione dell'Immobile dal 10/07/2003																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th colspan="2">Reddito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>54</td> <td>-</td> <td></td> <td>PASCOLO 4</td> <td>ha are ca 00 21</td> <td></td> <td>Dominicale Euro 0,01</td> <td>Agrario Euro 0,01</td> <td>FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131170 in atti dal 10/07/2003 (n. 7.1/1981)</td> </tr> </tbody> </table>														N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		1	3	54	-		PASCOLO 4	ha are ca 00 21		Dominicale Euro 0,01	Agrario Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131170 in atti dal 10/07/2003 (n. 7.1/1981)
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																																			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito																																				
1	3	54	-		PASCOLO 4	ha are ca 00 21		Dominicale Euro 0,01	Agrario Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 14/07/1981 protocollo n. 131170 in atti dal 10/07/2003 (n. 7.1/1981)																																		
Notifica Annotazioni Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 150 - foglio 3 particella 52 - foglio 3 particella 53																																												
3	35	Dati della richiesta		Comune di PALMAS ARBOREA (Codice: G286)																																								
		Catasto Terreni		Provincia di ORISTANO																																								
				Foglio: 3 Particella: 35																																								
		INTESTATI																																										
Situazione dell'Immobile dal 10/07/2003																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Porz</th> <th>Qualità Classe</th> <th>Superficie(m²)</th> <th>Deduz</th> <th colspan="2">Reddito</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>35</td> <td>-</td> <td></td> <td>PASCOLO 4</td> <td>ha are ca 11 30</td> <td></td> <td>Dominicale Euro 0,47</td> <td>Agrario Euro 0,29</td> <td>FRAZIONAMENTO del 15/06/1968 protocollo n. 71969 in atti dal 22/05/2002 (n. 1.1/1968)</td> </tr> </tbody> </table>														N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		1	3	35	-		PASCOLO 4	ha are ca 11 30		Dominicale Euro 0,47	Agrario Euro 0,29	FRAZIONAMENTO del 15/06/1968 protocollo n. 71969 in atti dal 22/05/2002 (n. 1.1/1968)
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																																			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito																																				
1	3	35	-		PASCOLO 4	ha are ca 11 30		Dominicale Euro 0,47	Agrario Euro 0,29	FRAZIONAMENTO del 15/06/1968 protocollo n. 71969 in atti dal 22/05/2002 (n. 1.1/1968)																																		
Notifica Annotazioni Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 138																																												

2) Descrivere previo necessario accesso l'immobile pignorato

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (tutti i terreni citati precedentemente).

Così come accennato nell'introduzione alla presente consulenza tecnica, tutte le aree sottoposte a pignoramento si trovano in agro del Comune di Palmas Arborea, località "Sa Serra Traina" precisamente a nord-est del paese a circa 1 km in linea d'aria dall'abitato. Le aree sono di facile raggiungimento grazie alla presenza di una strada sterrata di penetrazione agricola. I terreni pignorati sono 15: la quasi totalità di questi (quattordici per l'esattezza) sono contigui e confinanti l'uno con l'altro. La conformazione di questi è piuttosto varia sia per dimensione che per sagoma. La superficie complessiva dei 14 mappali è 33490mq; vi è poi a poche decine di metri da questa macroarea di lotti "accorpati" un unico lotto isolato di 1130mq (identificato con il mappale 35). La totalità delle aree, quest'ultimo compreso, ammonta quindi a 34620mq. La morfologia di terreni risulta essere pressochè pianeggiante, è caratterizzata da leggerissimi dislivelli che non pregiudicano l'attività agricola. Alla data odierna (novembre 2020) le aree non risultano essere adibite ad alcun tipo di coltivazione. Il terreno risulta essere di buona struttura, formato prevalentemente da materiali detritici alluvionali. Gli appezzamenti di terra risultano essere sgombri da alcun tipo di fabbricato e sono serviti dalla rete irrigua del Consorzio di Bonifica di Oristano.



Localizzazione del compendio dei terreni (nord/est di Palmas Arborea)



Planimetria Catastale dei terreni interessati – Foglio 3 Comune di Palmas Arborea

FOTOGRAFIE:

Nelle due immagini che seguono viene messa in evidenza la morfologia dei terreni oggetto di esecuzione. Gli eucaliptus e le alberature che si vedono in fondo ricadono in terreni estranei alla presente perizia in quanto il limite di proprietà ricade prima.



VEDUTA VERSO NORD



VEDUTA VERSO NORD-OVEST



Sovrapposizione delle mappe catastali con vista fotogrammetrica

I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono la corretta individuazione del bene

4. Procedere – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito in NCEU

Trattasi di terreni agricoli privi di qualsiasi tipo di costruzione, non esistono quindi accatastamenti di fabbricati.

5) Utilizzazione prevista dallo strumento comunale

Il sottoscritto in data 6/11/2019 ha richiesto formalmente al Comune di Palmas Arborea tramite P.E.C. un certificato di destinazione urbanistica relativo a tutte le aree sottoposte a pignoramento. L'ufficio tecnico, nella persona dell'Ing. Giorgio Murrancia ha emesso in data 27/11/2019 con prot. 6183 un regolare certificato di destinazione urbanistica (che si allega alla presente Consulenza Tecnica di Ufficio).

Il documento certifica che per i seguenti mappali 18-44-45-46-47-147-48-49-50-51-150-52-53-54-35 localizzati al Foglio 3 la destinazione urbanistica è la seguente:

ZONA E – Agricola (sottozona E2) – Con Pericolosità idraulica elevata Hi4 (Piano di assetto Idrogeologico P.A.I.). Per maggiori dettagli relativi ai dettagli si rimanda alle 12 pagine del Certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia. Si sottolinea la presenza di un vincolo idrogeologico di cui si fa menzione nelle risposte al quesito N. 11.

6. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità.

La presente perizia prevede solo la stima di aree agricole prive di fabbricati, non esistono in tal senso ne licenze edilizie e ne dichiarazioni di agibilità.

7. Dichiarare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Vista la contiguità dei terreni, la facilità con il quale questi possono essere raggiunti tramite la strada di penetrazione agraria (fattore che di fatto ne facilita la vendita) si consiglia di procedere con l'alienazione in un unico lotto. Una eventuale vendita frazionata dei vari lotti di terreno abbasserebbe di certo il valore dei singoli appezzamenti. Il mantenimento dell'unità dell'intero comparto potrebbe di fatto essere più appetibile sul mercato immobiliare locale.

8. Dichiarare se l'immobile è pignorato solo pro quota

Come descritto precedentemente tutti i terreni qui di seguito elencati
Terreno Foglio 3 particella 18 di 49 are e 6 centiare Località "Sa Serra Traina"
Terreno Foglio 3 particella 44 di 43 are e 50 centiare Località "Sa Serra Traina"
Terreno Foglio 3 particella 45 di 44 are e 89 centiare Località "Sa Serra Traina"
Terreno Foglio 3 particella 18 di 39 are e 15 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 47 di 27 are e 90 centiare Località "Sa Serra Traina"
Terreno Foglio 3 particella 147 di 19 are e 94 centiare Località "Sa Serra Traina"
Terreno Foglio 3 particella 48 di 23 are Località "Sa Serra Traina"
Terreno Foglio 3 particella 49 di 18 are e 35 centiare Località "Sa Serra Traina"
Terreno Foglio 3 particella 50 di 13 are e 34 centiare Località "Sa Serra Traina"
Terreno Foglio 3 particella 51 di 7 are e 60 centiare Località "Sa Serra Traina"
Terreno Foglio 3 particella 150 di 3 are e 26 centiare Località "Sa Serra Traina"
Terreno Foglio 3 particella 52 di 13 are e 80 centiare Località "Sa Serra Traina"
Terreno Foglio 3 particella 53 di 30 are e 90 centiare Località "Sa Serra Traina"
Terreno Foglio 3 particella 54 di 21 centiare Località "Sa Serra Traina"
Terreno Foglio 3 particella 35 di 11 are e 30 centiare Località "Sa Serra Traina"

sono pignorati con le seguenti quote di proprietà:

- XXXXXXXXXXXX nato a Oristano il xxxxxxxx cf: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/6
- XXXXXXXXXXXX nata a Oristano il XXXXXXXX cf: XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà di 4/6
- XXXXXXXXXXXX nata a Oristano il XXXXXXXX cf: XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà di 1/6.

In relazione alle motivazioni espresse al punto 7, per quanto siano fisicamente divisibili e frazionabili si sconsiglia la formazione in lotti per la conseguente vendita.

9. Accertare se l'immobile è libero o occupato:

Alla data odierna l'immobile risulta essere libero e nelle disponibilità degli esecutati. Non vi è traccia di attività recente di tipo agricolo (arature, coltivazioni etc.)

10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il quesito non è inerente gli immobili oggetto della presente perizia.

11. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. accertare l'esistenza di vincoli

L'area è inquadrata nel Piano Urbanistico Comunale di Palmas Arborea e ricade, come detto, in zona E (sottozona E2). Il dato più importante è il vincolo idrogeologico definito dal Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna (P.A.I.). Quest'ultimo classifica questa zona a pericolosità idraulica elevata (Hi.4). Tale vincolo limita in maniera consistente l'attività di tipo edilizio (in questo caso anche quella legata alla conduzione del fondo). Per completezza si riporta una sintesi dei vincoli più importanti che vengono menzionati nel certificato di destinazione d'uso del terreno allegato alla CTU e al quale si

rimanda per ulteriori dettagli sul vincolo idrogeologico:

1) interventi ammessi:

- interventi per migliorare la difesa dalle alluvioni
- interventi per il controllo degli alvei d'acqua
- manutenzione idraulica delle aree (taglio mirato delle piante)
- attività di riqualificazione volta alla prevenzione delle esondazioni
- modeste attività agro-silvo-pastorali che comportano modeste modificazioni dell'assetto idrogeologico del territorio.
- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento edifici
- adeguamenti igienico sanitari
- realizzazione di ricoveri mobili per animali e di manufatti mobili per il ricovero del personale addetto alle attività pastorali.
- recinzioni, muri a secco etc.

Si sottolinea il divieto di realizzazione di strutture e manufatti mobili e immobili ad eccezione di quelli a carattere provvisorio. E' quindi di fatto vietata la realizzazione di alcun tipo di struttura permanente.

Il PUC di Palmas Arborea, nei casi in cui vi sia un vincolo di tipo H, prevede l'obbligo di un Piano Agricolo di Dettaglio (P.A.D.) qualora si debbano trasformare zone agricole.

A seguito della richiesta formale fatta al Consorzio di Bonifica di Oristano al fine di conoscere la situazione debitoria dei terreni oggetto di pignoramento è emerso che vi è un debito di € 254,19 a nome della sig.ra XXXXXXX(vedi l'estratto conto del Consorzio di Bonifica allegato alla CTU). Tale importo andrà quindi decurtato dal valore di stima degli immobili di cui al punto 12.

12. Determinare il valore dell'immobile

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Tuttavia, trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art.40 del D.P.R. 327/2001 e della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2007, approvati dalla Regione Sardegna con deliberazione G.R. n.9/7 del 07.03.2007. Occorre precisare che, seppur i valori agricoli medi siano stati dichiarati incostituzionali con la sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10 giugno 2011, gli stessi costituiscano un utile riferimento al fine della presente stima. Da informazioni assunte presso operatori specializzati del settore è stato poi rilevato che dal 2006 ad oggi il prezzo di mercato non è aumentato, anzi, in taluni casi potrebbe essere addirittura diminuito a causa della crisi del settore agricolo.

Si allega quindi alla presente la tabella utilizzata dalla Regione Sardegna per gli espropri di pubblica utilità

La regione agraria di riferimento per quanto concerne Palmas Arborea è la numero 5, mentre il tipo di coltura è il seminativo irriguo.

Il valore stimato per ogni ettaro è quindi € 15.050,00

PROVINCIA DI ORISTANO

	REGIONE AGRARIA				
	N. 1	N. 2	N. 3	N. 4	N. 5
TIPI DI COLTURA					
AGRUMETO	-	26.860,00	-	35.790,00	31.760,00
BOSCO DI ALTO FUSTO	4.170,00	4.170,00	3.910,00	3.850,00	3.910,00
BOSCO CEDUO	3.630,00	3.630,00	-	-	-
CANNETO	1.900,00	-	2.400,00	2.460,00	3.020,00
CASTAGNETO	5.190,00	5.310,00	-	-	-
FRUTTETO	14.510,00	14.790,00	15.620,00	18.690,00	24.820,00
INCOLTO PRODUTTIVO	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00
MANDORLETO	-	-	7.260,00	-	8.980,00
ORTO	12.390,00	-	-	-	-
ORTO IRRIGUO	14.170,00	14.170,00	16.480,00	15.620,00	22.600,00
PASCOLO	3.300,00	3.300,00	3.350,00	3.350,00	3.300,00
PASCOLO ARBORATO	3.510,00	3.510,00	3.410,00	3.850,00	3.910,00
PASCOLO CESPUGLIATO	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.990,00
RISAIA	-	-	-	16.730,00	16.730,00
SEMINATIVO	4.180,00	4.180,00	4.750,00	6.140,00	7.810,00
SEMINATIVO ARBORATO	5.240,00	4.460,00	5.470,00	6.080,00	9.120,00
SEMINATIVO ARB. IRRIGUO	-	-	-	12.550,00	-
SEMINATIVO IRRIGUO	10.420,00	10.420,00	-	13.020,00	15.050,00
SUGHERETO	4.170,00	-	-	-	-
ULIVETO	12.110,00	11.920,00	11.980,00	12.110,00	13.200,00
VIGNETO	10.250,00	10.570,00	11.280,00	12.610,00	16.780,00

Si applica quindi tale quotazione alla superficie complessiva delle aree oggetto del pignoramento:

Superficie complessiva delle aree	Valutazione per Ha di terreno (come da tabella sopra riportata)	TOTALE
Mq 34.620,00	€ 15.050,00	Ha. 3,462 X € 15.050,00= € 52.103,10

Al valore stimato di € 52.103,10 si deve decurtare il debito di € 254,19 a carico dell'esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXX nei confronti del Consorzio di Bonifica di Oristano.

il valore di stima finale delle aree pignorate ammonta a:

€ 51.848,91 diconsi cinquantunoottocentoquarantotto/91

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Il consulente tecnico d'ufficio
arch. Andrea Costa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it