CTU
Ing. Francesco FAIS
G.E.
Dott.ssa Paola Bussu

TRIBUNALE DI ORISTANO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Procedimento R. Es. 18/2020
Promosso da [redacted]
contro il [redacted]

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Versione definitiva scaturita a seguito delle osservazioni di parte

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) INCARICO

Con decreto del 23.03.2021 del G.E. Dott.ssa Paola Bussu, il sottoscritto ing. Francesco Fais nato ad Oristano il 24 ottobre 1973, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n. 460, con studio professionale a Bonarcado in Piazza Eleonora n. 22, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 18/2020 R. Es.

Il suddetto incarico è stato formalizzato in data 16.01.2020 con giuramento telematico ai sensi dell'art. 193 c.p.c. [art.366 IIC. Cod.pen. – 19 ss.att.; 373 ss.c.p.].

In data 01.07.2021 sono pervenute a mezzo pec le osservazioni della parte esecutata.

La presente relazione è stata modificata ed integrata in base alle suddette osservazioni pervenute.

2) ATTO DI PIGNORAMENTO

Il processo di pignoramento è stato promosso da:

[redacted]

RAPPRESENTATI E DIFERI DAGLI AVVOCATI Massimo Delogu e Roberto Delogu, in forza di procura alle liti rilasciata con atto separato in data 08.01.2020 ed elettivamente domiciliati presso l'Avv. Stefano Piredda con studio in Oristano in Via Carducci n° 12.

Contro

[redacted]

I pignoranti hanno sottoposto ad esecuzione forzata, con atto di pignoramento del 20.02.2020 n° 153/2019, trascritto in data 03.07.2020 presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Nuoro al n° 5397 del Registro Generale ed al n° 4306 del Registro Particolare, i seguenti immobili:

COMUNE DI AUSTIS (NU)								
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €	
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario	QUOTA PIGNORATA
N.C.T.	2	11	PASC. CESP. / U	43	57	32	90.01/45.01	1366/1404
N.C.T.	2	12	PASC. CESP. / U	00	87	95	1.82/0.91	1366/1404
N.C.T.	2	13	ENTE URBANO	15	60	45		1366/1404
N.C.T.	2	14	PASC. CESP. / U	01	65	60	3.42/1.71	1366/1404
N.C.T.	2	15	PASC. CESP. / U	00	11	80	0.24/0.12	1366/1404

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

N.C.T.	2	65	FABBR. RURALE	00	08	00		1366/1404
N.C.T.	3	6	PASC. CESP. / U	09	31	40	19.24/9.62	1366/1404
N.C.T.	3	45	INC. PRODUTT. / U	30	72	80	15.87/15.87	1366/1404
N.C.T.	3	47	PASC. CESP. / U	02	44	20	5.04/2.52	1366/1404

Le restanti quote di proprietà sugli immobili appartengono a:
Sanna Anna Maria nata a Nuoro il 28.09.1982 – C.F.: SNNNMR82P68F979O - (per la quota pari a 13/1404);
Sanna Antonio nato a Sorgono il 01.12.1988 – C.F.: SNNNTN88T01I851C - (per la quota pari a 12/1404);
Sanna Francesca nata a Volterra il 08.04.1984 – C.F.: SNNFNC84D48M126Y – (per la quota pari a 13/1404)

COMUNE DI TETI

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €	
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario	QUOTA PIGNORATA
N.C.T.	3	3	PASC. ARB. / U	44	55	15	575.22/437.17	1000/1000
N.C.T.	3	4	PASC. ARB. / U	07	35	25	94.93/72.15	1000/1000
N.C.T.	3	75	PASC. ARB. / U	57	56	90	743.30/564.91	1000/1000
N.C.T.	3	76	PASC. ARB. / U	03	75	00	48.42/36.80	1000/1000

3) ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha proceduto a compiere tutte le operazioni preliminari utili per dare risposta ai quesiti elencati nel verbale di conferimento di incarico.

Si riporta l'iter delle operazioni peritali:

1. In data 23.04.2021 viene inviata una pec all'Avv. Ange Manconi con la quale si comunica l'avvio delle operazioni peritali ed i relativi sopraluoghi **(ALLEGATO "A");**
2. Acquisizione documentazione catastale presso gli uffici del'Agenzia del territorio di Oristano **(ALLEGATO "B")**;
3. Ufficio anagrafe Comune di Gavoi – Richiesta a mezzo pec del 20.04.2021 dei certificati di residenza, di matrimonio e di stato civile dell'esecutato. Il Comune di Gavoi, in data 21.04.2021, ha rilasciato il certificato di matrimonio dell'esecutato (**ALLEGATO "C"**);
4. Ufficio anagrafe Comune di Alghero – In data 21.04.2021 è stato richiesto il certifica di stato civile dell'esecutato. Nella stessa data è stata inviata risposta che si allega **(ALLEGATO "C");**
5. Comune di AUSTIS (NU) – Richiesta a mezzo pec in data 02.04.2021 dei certificati di destinazione urbanistica relativi agli immobili pignorati nel territorio comunale (**ALLEGATO "D");**
6. Comune di TETI (NU) – Richiesta a mezzo pec in data 02.04.2021 dei certificati di destinazione urbanistica relativi agli immobili pignorati nel territorio comunale (**ALLEGATO "D");**
7. Agenzia delle entrate di Nuoro – Sempre in data 11.09.2020 è stata presentata una richiesta di copia di eventuali contratti di locazione interessanti gli immobili oggetto di pignoramento (**ALLEGATO "E").**
8. Archivio notarile di Cagliari – Richiesta copia atti di acquisto degli immobili (**ALLEGATO "F").**

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

a) *Provveda preliminarmente 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 individuazione 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 (ove non risultanti dalla documentazione in atti);*

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.*

RISPOSTA DEL C.T.U

Lettera a)

In data 23.04.2021 è stata inviata una pec all'avvocato Angelo Manconi con studio a Nuoro, nominato tutore dell'esecutato (che attualmente risulta detenuto presso la casa circondariale di Alghero), con allegata l'informativa per il debitore ed è stata data comunicazione dell'avvio delle operazioni peritali per il giorno 29.04.2021 **(ALLEGATO "A").**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Lettera b)

Agli atti risulta depositata ai sensi dell'art. 567, comma 2, del C.P.C., la certificazione ventennale relativa gli immobili pignorati ed i relativi certificati storici catastali.

Il sottoscritto ha comunque provveduto a richiedere i certificati catastali aggiornati (**ALLEGATO "B"**).

Lettera c)

Dalla documentazione in atti è stato possibile predisporre il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli relative agli immobili pignorati:

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2019 - Registro Particolare 4274 Registro Generale 5417
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NUORO - Repertorio 583/2019 del 11/03/2019
   DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Immobili siti in AUSTIS(NU) (QUOTA 1366/1404):

- NCT - FOGLIO 2 - MAPPALI 11, 12, 13, 15, 65;
- NCT - FOGLIO 3 - MAPPALI 6, 47, 45, 49

Immobili siti in TETI (NU) (QUOTA 1000/1000):

- NCT - FOGLIO 3 - MAPPALI 3, 4, 7;

SOGGETTI A FAVORE:

[redacted]

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2019 - Registro Particolare 4275 Registro Generale 5418
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NUORO - Repertorio 583/2019 del 11/03/2019
   DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in AUSTIS(NU) (QUOTA 1366/1404):

- NCT - FOGLIO 2 - MAPPALI 11, 12, 13, 15, 65;
- NCT - FOGLIO 3 - MAPPALI 6, 47, 45, 49

Immobili siti in TETI (NU) (QUOTA 1000/1000):

- NCT - FOGLIO 3 - MAPPALI 3, 4, 7;

SOGGETTI A FAVORE:

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2019 - Registro Particolare 5799 Registro Generale 7352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO - Repertorio 1034/2019 del 03/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in AUSTIS(NU) (QUOTA 1366/1404):

- NCT - FOGLIO 2 - MAPPALI 11, 12, 13, 15, 65;
- NCT - FOGLIO 3 - MAPPALI 6, 47, 45, 49

Immobili siti in TETI (NU) (QUOTA 1000/1000):

- NCT - FOGLIO 3 - MAPPALI 3, 4, 75, 76;

[redacted]

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/01/2020 - Registro Particolare 1 Registro Generale 1 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NUORO - Repertorio 1833/2019 del 19/07/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Immobili siti in AUSTIS(NU) (QUOTA 1366/1404):

- NCT - FOGLIO 2 - MAPPALI 11, 12, 13, 15, 65;
- NCT - FOGLIO 3 - MAPPALI 6, 47, 45, 49

Immobili siti in TETI (NU) (QUOTA 1000/1000):

- NCT - FOGLIO 3 - MAPPALI 3, 4, 75, 76;

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

[redacted]

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2020 - Registro Particolare 4306 Registro Generale 5397 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO - Repertorio 153/2020 del 20/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in AUSTIS(NU) (QUOTA 1366/1404):

- NCT - FOGLIO 2 - MAPPALI 11, 12, 13, 15, 65;
- NCT - FOGLIO 3 - MAPPALI 6, 47, 45, 49

Immobili siti in TETI (NU) (QUOTA 1000/1000):

- NCT - FOGLIO 3 - MAPPALI 3, 4, 75, 76;

SOGGETTI A FAVORE:

[redacted]

Lettera d)

Sono state acquisiti i seguenti documenti catastali:

1. (NCT – AUSTIS):

- Visura storica per immobile n° T57786 in data 17.04.2021 – (Foglio 2 – Mappale 11);
- Visura storica per immobile n° T57878 in data 17.04.2021 – (Foglio 2 – Mappale 12);
- Visura storica per immobile n° T53876 in data 17.04.2021 – (Foglio 2 – Mappale 13);
- Visura storica per immobile n° T58055 in data 17.04.2021 – (Foglio 2 – Mappale 14);
- Visura storica per immobile n° T58168 in data 17.04.2021 – (Foglio 2 – Mappale 15);
- Visura storica per immobile n° T57504 in data 17.04.2021 – (Foglio 2 – Mappale 65);
- Visura storica per immobile n° T58271 in data 17.04.2021 – (Foglio 3 – Mappale 6);
- Visura storica per immobile n° T58360 in data 17.04.2021 – (Foglio 3 – Mappale 45);
- Visura storica per immobile n° T58432 in data 17.04.2021 – (Foglio 3 – Mappale 47);

2. (NCT – TETI):

- Visura storica per immobile n° T89712 in data 17.04.2021 – (Foglio 3 – Mappale 3);
- Visura storica per immobile n° T89775 in data 17.04.2021 – (Foglio 3 – Mappale 4);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

- Visura storica per immobile n° T89821 in data 17.04.2021 – (Foglio 3 – Mappale 75);
- Visura storica per immobile n° T89857 in data 17.04.2021 – (Foglio 3 – Mappale 76);
- COMUNE DI AUSTIS - Estratto di mappa catastale Foglio 2 prot. n° T26290/2021 del 01.04.2021;
- COMUNE DI AUSTIS - Estratto di mappa catastale Foglio 3 prot. n° T37660/2021 del 01.04.2021;
- COMUNE DI TETI - Estratto di mappa catastale Foglio 3 prot. n° T43612/2021 del 01.04.2021;

Con PEC del 02.04.2021 indirizzate ai comuni di Austis e Teti sono stati richiesti i certificati di destinazione urbanistica dei terreni pignorati.

Il Comune di Austis ha rilasciato il certificato in data 13.04.2021; il Comune di Teti lo ha rilasciato in data 19.04.2021.

Tutta la documentazione viene riportata nell'**ALLEGATO "D"** alla presente relazione.

Lettera e)

Si allegano le copie degli atti di acquisto degli immobili (**ALLEGATO "F"**).

Agli atti risulta depositato il certificato notarile ex art. 567 c.p.c. redatto dallo studio notarile dell'Avv. Cristina Puligheddu in Nuoro. Dal questo documento è possibile risalire alla provenienza ultraventennale degli immobili.

Lettera f)

L'esecutore non ha depositato il certificato di stato civile.

Con pec del 21.04.2021 sono stati richiesti presso gli uffici di competenza il certificato di residenza e di stato di famiglia dei soggetti esecutati.

È stato inoltre richiesto il certificato di matrimonio dello stesso al fine di verificare lo stato di comunione o di separazione dei beni (**ALLEGATO "C"**).

QUESITO N° 2

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.)

RISPOSTA DEL C.T.U.

2.1 – Immobili siti nel Comune di Teti

L'intera proprietà risulta delimitata a nord dal percorso del Rio Taloro – a sud della cresta del canale di scorrimento dello stesso rio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

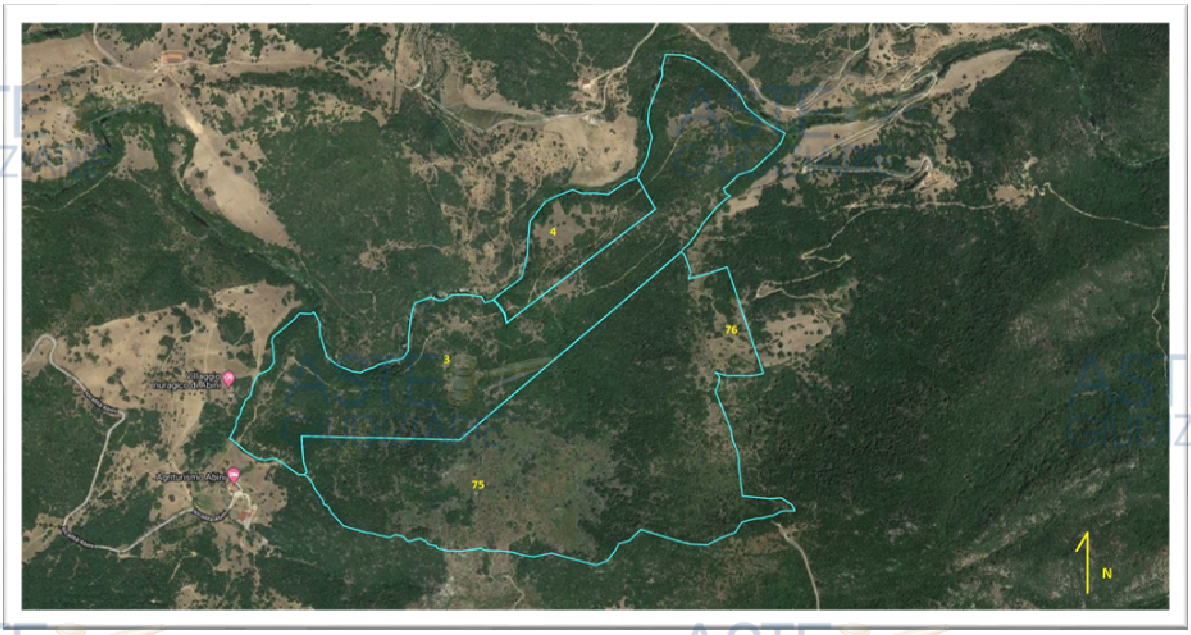


Immagine 1 – Catastale su foto aerea

La superficie catastale totale è pari a circa 113 ettari tutti collocati sulla sponda sinistra del canale di scorrimento del *Rio Taloro*. Il terreno è caratterizzato da forti pendenze e risulta raggiungibile soltanto percorrendo delle strade sterrate di penetrazione agraria.

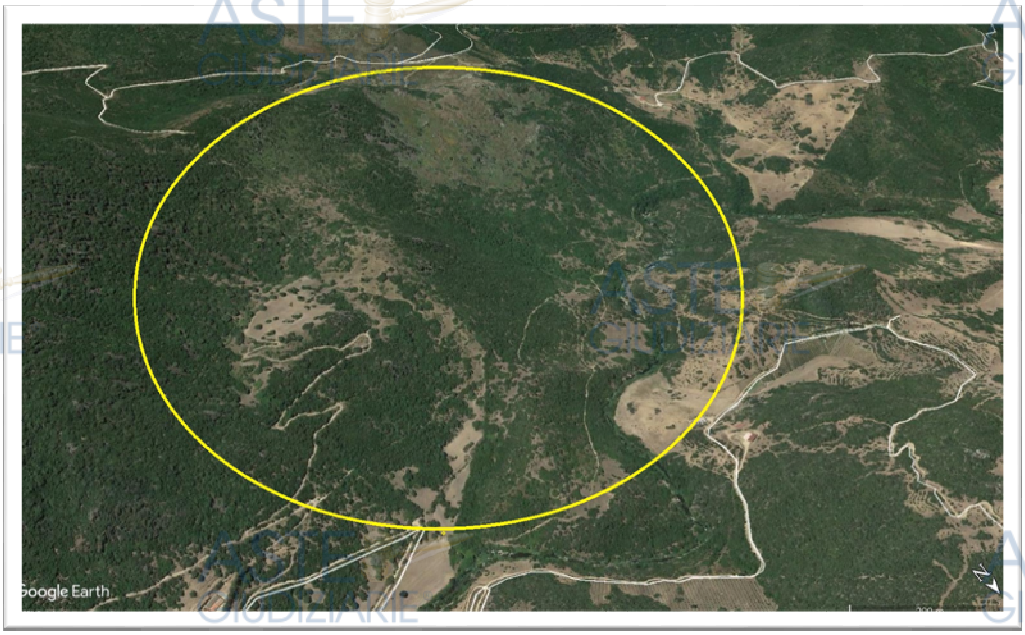


Immagine 2 – Vista in rilievo

Percorrendo per circa tre chilometri la strada provinciale n° 4 in direzione Teti, dopo circa tre chilometri dal centro abitato di Olzai si dovrà deviare a destra su una strada sterrata di penetrazione agraria, percorribile con qualsiasi veicolo mantenendo però una velocità moderata; dopo aver percorso la stessa per circa altri tre chilometri si raggiunge una zona da cui, attraversando terreni di altra proprietà, è possibile raggiungere il confine dei mappali interessati, individuato, come detto in precedenza, dal percorso dei Rio Taloro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Sempre percorrendo la SP 4 in direzione Teti, in prossimità della diga sul *lago di Cucchinadorza*, immettendosi a sinistra su una strada sterrata e percorrendola per circa quattro chilometri, si potrà raggiungere la parte altra della proprietà.

Infine, un ultimo percorso per raggiungere i terreni oggetto di stima, sarà quello percorrere la strada che porta al sito archeologico "villaggio di Albini" (in prossimità del *Lago Benzone* nel territorio di Austis) dove risulta presente anche l'omonimo agriturismo; i terreni interessati confinano direttamente con l'azienda agrituristica.

Tutta l'area è caratterizzata da una forte acclività; la vegetazione è costituita in prevalenza da macchia mediterranea e da alcune piante di leccio e sughera; non sono state individuate recinzioni di delimitazione della proprietà.

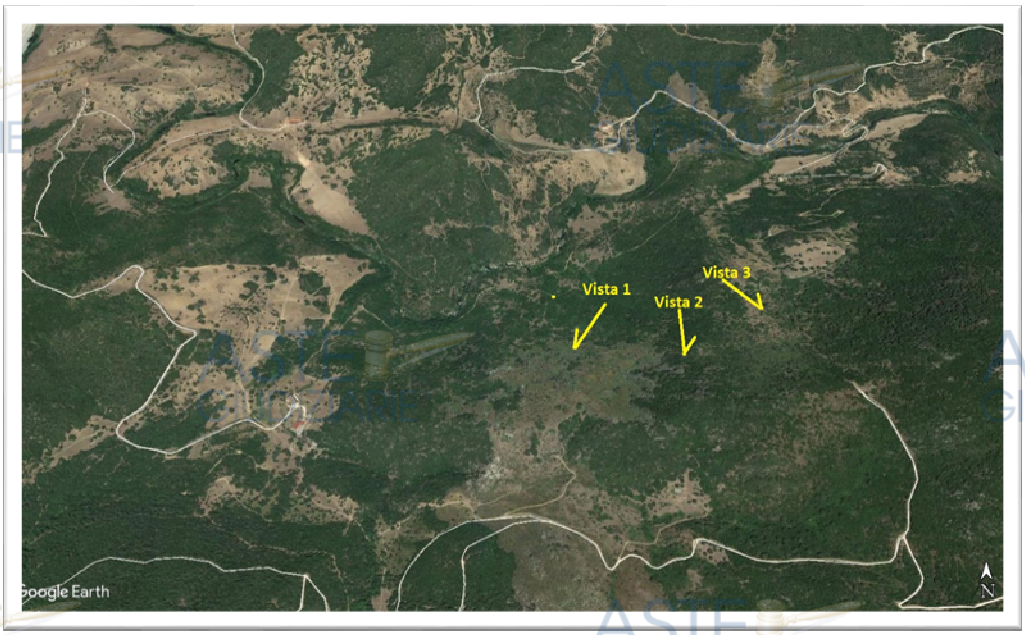


Immagine 3 – Foto aerea con viste

Foto 1 - Vista 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Foto 2 - Vista 2

Foto 3 - Vista 3

Una porzione della stessa, pari a circa venti ettari, risulta quasi totalmente priva di vegetazione (**Vista 1**) in quanto nel 2016 è stata percorsa dall'incendio che ha interessato una vasta area del territorio di Teti. Nello specifico l'area percorsa dal fuoco ricade quasi interamente all'interno del mappale 75, interessato dall'evento per una superficie pari al 30,69 % (area percorsa dal fuoco in zona boschiva).

Per almeno quindici anni dall'evento (quindi a partire dal 2016) la destinazione d'uso non potrà essere modificata rispetto a quella preesistente l'incendio e risulterà consentita soltanto la realizzazione di opere che si rendano necessarie per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

Per almeno dieci anni (sempre a partire dal 2016) non potranno inoltre essere realizzati edifici, compresi strutture ed infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione siano stati già rilasciati atti autorizzativi comunali in data precedente l'incendio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data. Per lo stesso periodo risulterà anche interdetto il pascolo e la caccia.

Lungo il tratto del Rio Taloro che delimita i confini delle proprietà non sono state ancora determinate le aree di pericolosità idraulica (con esclusione dei tratti le cui aree di esondazione sono state determinate con il solo criterio geomorfologico di cui all'articolo 30 bis, quale misura di prima salvaguardia finalizzata alla tutela della pubblica incolumità.

Questi tratti vengono disciplinati dall'art. 30 ter delle N.T.A. del PAI.

Per questi tratti è stata istituita una fascia su entrambi i lati a partire dall'asse, di profondità L variabile in funzione dell'ordine gerarchico del singolo tratto.

Per le opere e per gli interventi da realizzare all'interno di questa fascia i Comuni, anche su istanza dei proponenti, sono tenuti ad effettuare apposito studio idrologico-idraulico volto a determinare le effettive aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1); tale studio, obbligatorio per i tratti di ordine maggiore di due, dovrà contemplare i corsi d'acqua interessati nella loro interezza o almeno i tronchi degli stessi idraulicamente significativi in relazione alle opere e agli interventi da realizzare.

In ogni caso saranno consentiti gli interventi previsti dagli articoli 27 e 27 bis delle N.T.A. del PAI.

All'interno della proprietà non è stata individuata una viabilità.

Le costruzioni presenti nella zona sono tutte legate all'attività agro pastorale. Sono presenti capannoni agricoli, attività di produzione e trasformazione di prodotti lattiero caseari e un agriturismo che prende il nome dal sito archeologico (villaggio Albini) nelle immediate vicinanze dello stesso.

I terreni non sono stati oggetto di interventi di bonifica anche perché, da informazioni ricevute, pare che gli stessi siano stati acquistati con l'intento di creare un sito per l'addestramento dei cani da caccia al cinghiale.

Come detto in precedenza i confini sono fisicamente individuati a nord dal Rio Taloro mentre gli altri confini sono fisicamente individuati da diversi terreni di altre proprietà.

I terreni confinano a est con alcune proprietà comunali e con le proprietà [redacted]; a nord col Rio Taloro; a sud con le proprietà [redacted] e più; a ovest con alcune proprietà comunali e con proprietà [redacted]

2.2 – Immobili siti nel Comune di Austis

Costituiscono un unico grande appezzamento di terreno avente superficie catastale pari a circa 104 ettari.

Situato a nord del centro abitato di Austis è raggiungibile percorrendo per circa 7 km la *Strada Comunale Loccortei* (successivamente strada *Teti – Orruinai - Silva Longa*) che dal centro abitato di Austis permette

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

di raggiungere la diga sul lago Benzone (diga Sedile); immettendosi su uno stradello sterrato sulla sinistra e percorrendo lo stesso per circa altre 2, 5 km si raggiunge il confine della proprietà.

Diversamente si può proseguire sempre sulla strada comunale per circa altri 5 km sino a raggiungere una piccola piazzola sulla sinistra da cui parte un altro stradello sterrato percorribile a piedi o con mezzi fuoristrada che, dopo aver attraversato alcuni terreni di diversa proprietà consente di raggiungere i terreni pignorati.

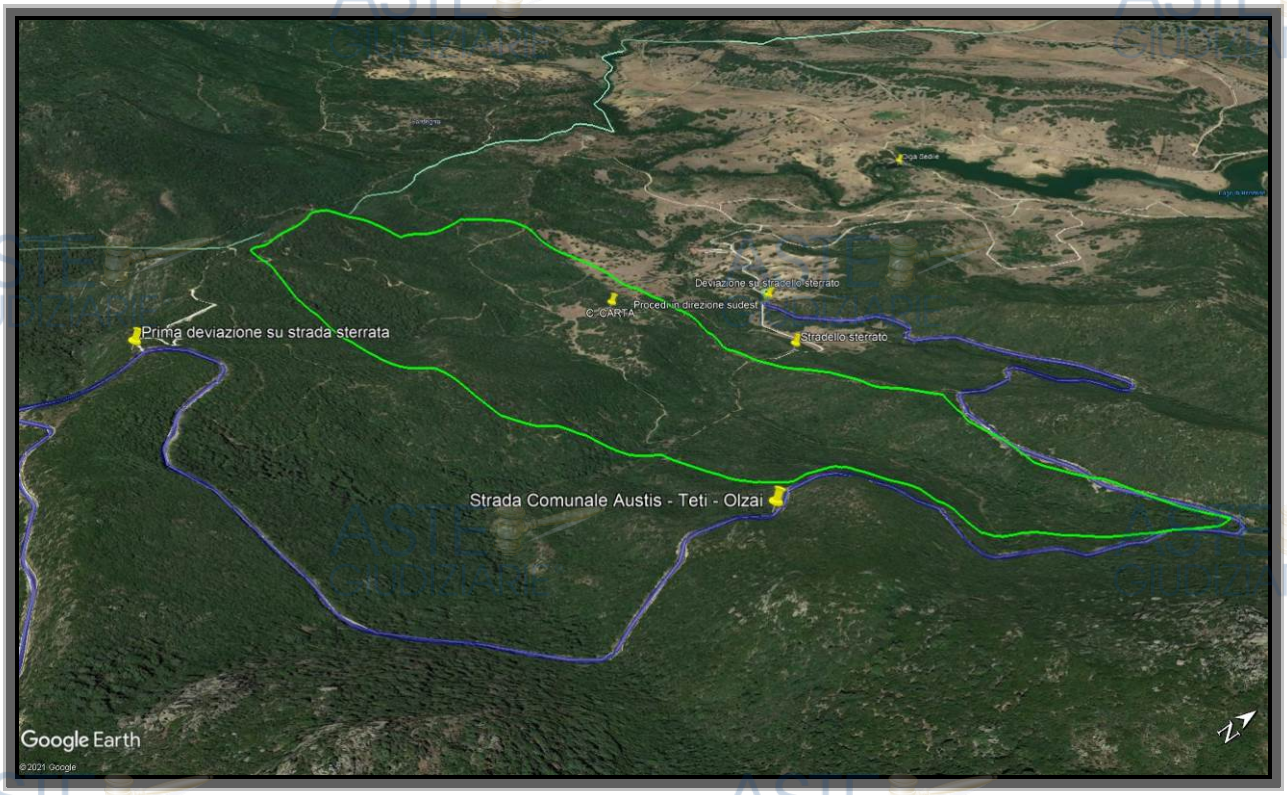


Immagine 4 – Vista in rilievo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

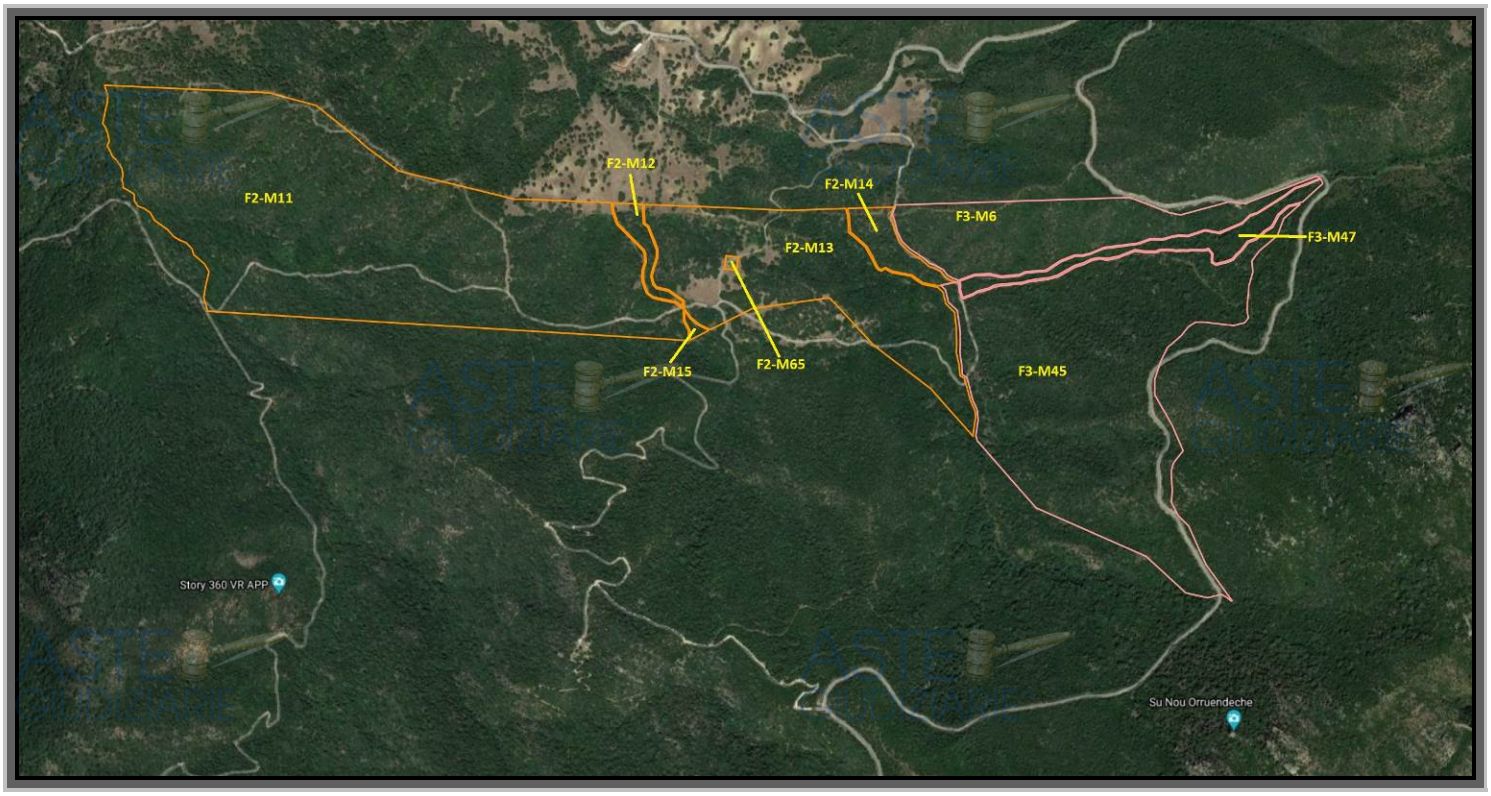


Immagine 5 – Catastale su foto aerea

Tutti i terreni sono raggiungibili e percorribili grazie alla presenza di una viabilità interna costituita da stradelli sterrati.

Non sono state individuate recinzioni che delimitano fisicamente le proprietà.

Tutta l'area è caratterizzata da una forte acclività soprattutto nelle porzioni che confinano con la strada comunale dove la pendenza aumenta notevolmente in direzione est.

Foto 4 – Panoramica da strada comunale Teti - Orruinai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

L'intera proprietà è caratterizzata dalla presenza di diversi alberi ad alto fusto, **comprese circa 2700 piante da sughero** e di altre specie autoctone.

Foto 5 – Panoramica da strada comunale Teti - Orruinai

Una porzione di superficie pari a circa un ettaro, interamente ricadente all'interno del mappale 13 al foglio 2, è priva di alberi e cespugli e risulta essere quella porzione della proprietà prevalentemente usata come pascolo.

All'interno dello stesso mappale è presente un vecchio fabbricato in pietra (catastalmente individuato col mappale 65 – Casa Carta), quasi interamente crollato ad eccezione di una piccola porzione che attualmente viene utilizzata come ricovero per bovini.

Foto 6 – Particolare fabbricato "Casa Carta" – Mappale 65 – Vista 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Foto 7 – Particolare fabbricato "Casa Carta" – Mappale 65 – Vista 2

QUESITO N° 3

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

a. se i dati indicati in pignoramento 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.

RISPOSTA DEL C.T.U.

I dati riportati nel pignoramento sono conformi alla situazione attuale dei beni e ne consentono l'univoca identificazione.

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

QUESITO N° 4

proceda, limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – a 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

RISPOSTA DEL C.T.U.

Gli immobili pignorati sono tutti dei terreni inedificati ad eccezione dell'immobile catastalmente individuato al foglio 2, mappale 13 nel Comune di Austis, classificato come Ente Urbano, in cui risulta edificato un fabbricato rurale.

QUESITO N° 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

RISPOSTA DEL C.T.U

Compiuta risposta al presente quesito viene data dalla lettura dei Certificati di Destinazione Urbanistica riportati nell'**ALLEGATO "D"** alla presente relazione.

QUESITO N° 6

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

RISPOSTA DEL C.T.U

L'unica costruzione presente nell'atto di pignoramento è quella catastalmente individuata al foglio 2, mappale 13 del Comune di Austis, classificata come Ente Urbano (nota come Casa Carta).

Per questo immobile è stata presentata formale richiesta di presa visione con eventuale estrazione di copia degli atti amministrativi relativi alla costruzione dell'immobile.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Austis, all'atto del rilascio dei certificati di destinazione urbanistica ha scritto che:

"Per quanto riguarda invece la costruzione della Casa Carta non risultano a questo ufficio pratiche edilizie inerenti l'immobile che presumibilmente è stato costruito prima del 1967".

Vedasi l'**ALLEGATO "D".**

QUESITO N° 7

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

RISPOSTA DEL C.T.U.

7.1 – Immobili siti nel Comune di Teti

Trattasi di numero sei porzioni di terreno, ciascuna individuata catastalmente in maniera univoca, che vanno a costituire un unico grande appezzamento di terra avente superficie pari a circa 113 ha e che, viste la dimensione, le caratteristiche e la conformazione di ciascuno di essi, potranno andare a formare dei lotti di vendita separati.

L'elenco completo dei mappali è il seguente:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	3	PASC. ARB. / U	44	55	15	575.22/437.17
N.C.T.	3	4	PASC. ARB. / U	07	35	25	94.93/72.15
N.C.T.	3	75	PASC. ARB. / U	57	56	90	743.30/564.91
N.C.T.	3	76	PASC. ARB. / U	03	75	00	48.42/36.80

Si ritiene pertanto di poter individuare i seguenti lotti.

Lotto 1:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	3	PASC. ARB. / U	44	55	15	575.22/437.17
N.C.T.	3	4	PASC. ARB. / U	07	35	25	94.93/72.15

Superficie totale Lotto 1: 51 ha 90 are 40 ca.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Lotto 2:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	75	PASC. ARB. / U	57	56	90	743.30/564.91
N.C.T.	3	76	PASC. ARB. / U	03	75	00	48.42/36.80

Superficie totale Lotto 2: 61 ha 31 are 90 ca.

Considerato che una porzione pari a circa 20 ha del mappale 75, essendo stata percorsa da incendio nel 2016, avrà qualunque attività preclusa per almeno altri dieci anni. La minore estensione del Lotto 1 viene compensata dai vincoli presenti sul mappale 75 del Lotto 2.

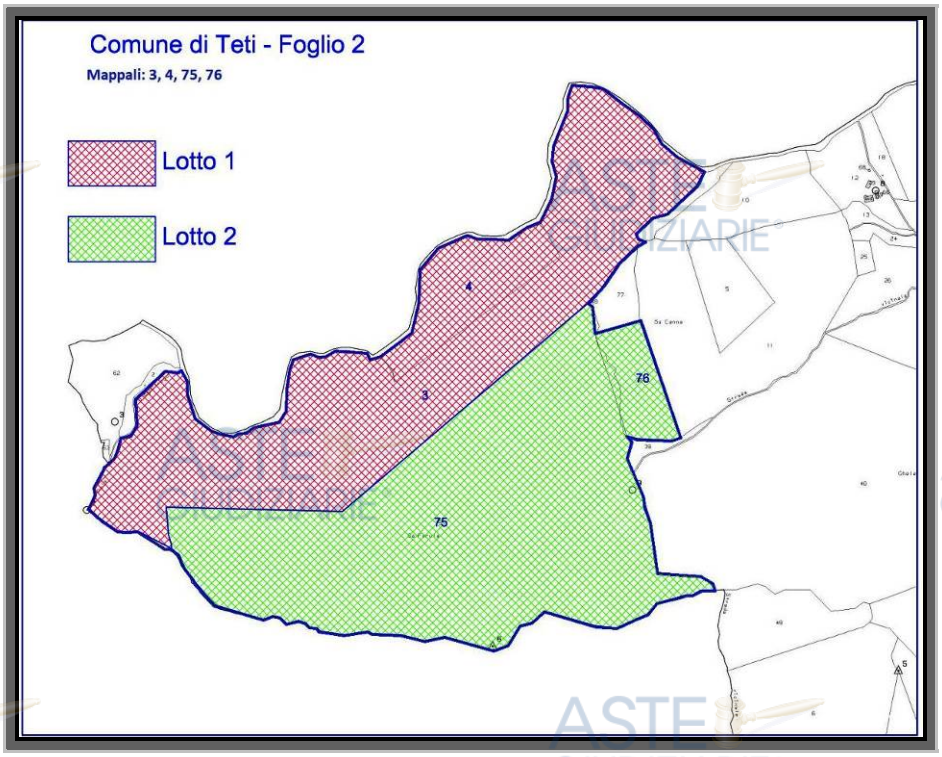


Immagine 6 – Rappresentazione grafica formazione lotti Comune di Teti

7.2 – Immobili siti nel Comune di Austis

Trattasi di numero sei porzioni di terreno, ciascuna individuata catastalmente in maniera univoca, che vanno a costituire un unico grande appezzamento di terra avente superficie pari a circa 113 ha e che, viste la dimensione, le caratteristiche e la conformazione di ciascuno di essi, potranno andare a formare dei lotti di vendita separati.

L'elenco completo dei mappali è il seguente:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	2	11	PASC. CESP. / U	43	57	32	90.01/45.01
N.C.T.	2	12	PASC. CESP. / U	00	87	95	1.82/0.91
N.C.T.	2	13	ENTE URBANO	15	60	45	
N.C.T.	2	14	PASC. CESP. / U	01	65	60	3.42/1.71
N.C.T.	2	15	PASC. CESP. / U	00	11	80	0.24/0.12
N.C.T.	2	65	FABBR. RURALE	00	08	00	
N.C.T.	3	6	PASC. CESP. / U	09	31	40	19.24/9.62
N.C.T.	3	45	INC. PRODUTT. / U	30	72	80	15.87/15.87
N.C.T.	3	47	PASC. CESP. / U	02	44	20	5.04/2.52

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Vista l'estensione di ciascuna porzione di terreno (mappale) e vista la reciproca posizione potremmo ipotizzare di creare i seguenti lotti.

Lotto 3:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	2	11	PASC. CESP. / U	43	57	32	90.01/45.01

Superficie totale Lotto 3: 43 ha 57 are 32 ca.

Lotto 4:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	2	12	PASC. CESP. / U	00	87	95	1.82/0.91
N.C.T.	2	13	ENTE URBANO	15	60	45	
N.C.T.	2	14	PASC. CESP. / U	01	65	60	3.42/1.71
N.C.T.	2	15	PASC. CESP. / U	00	11	80	0.24/0.12
N.C.T.	2	65	FABBR. RURALE	00	08	00	

Queste cinque porzioni confinano tutte tra di loro e se il mappale 13, quello attualmente destinata a pascolo, ha una superficie catastale superiore ai 15 ha, gli altri hanno superfici di gran lunga inferiori rispetti al primo risultando pertanto molto improbabile la possibilità di una vendita indipendente.

Superficie totale Lotto 4: 18 ha 33 are 80 ca.

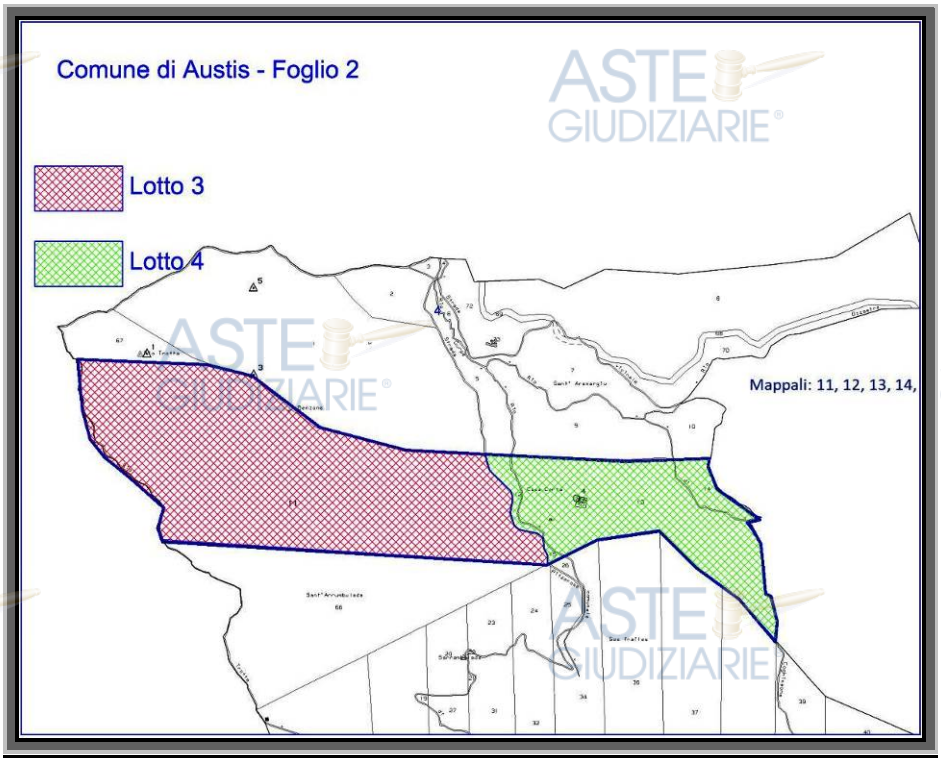


Immagine 7 – Rappresentazione grafica formazione lotti Comune di Austis – Foglio 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Lotto 5:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	6	PASC. CESP. / U	09	31	40	19.24/9.62
N.C.T.	3	47	PASC. CESP. / U	02	44	20	5.04/2.52

Questi due mappali vanno a formare un lotto avente una superficie totale di circa 12 ha; sono tra loro adiacenti e confinano entrambi con la strada comunale.

Superficie totale Lotto 5: 11 ha 75 are 60 ca.

Lotto 6:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	45	INC. PRODUTT. / U	30	72	80	15.87/15.87

Si va a costituire un lotto di vendita di superficie superiore ai 30 ha sicuramente vendibile per dimensioni, conformazione e posizione in maniera indipendente dagli altri.

Superficie totale Lotto 6: 30 ha 72 are 80 ca.

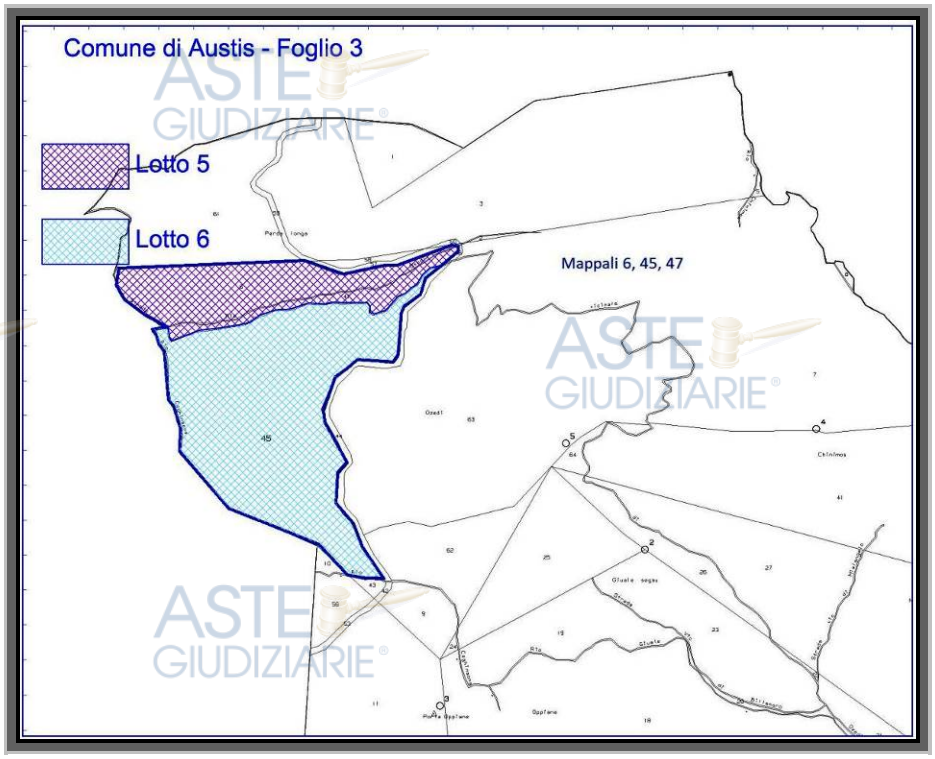


Immagine 8 – Rappresentazione grafica formazione lotti Comune di Austis – Foglio 3

QUESITO N° 8

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda - in questo caso - alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078."

I seguenti immobili, siti nel Comune di Teti, sono pignorati per intero:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	3	PASC. ARB. / U	44	55	15	575.22/437.17
N.C.T.	3	4	PASC. ARB. / U	07	35	25	94.93/72.15
N.C.T.	3	75	PASC. ARB. / U	57	56	90	743.30/564.91
N.C.T.	3	76	PASC. ARB. / U	03	75	00	48.42/36.80

I seguenti immobili, siti nel Comune di Austis, sono pignorati per una quota pari a 1366/1404:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	2	11	PASC. CESP. / U	43	57	32	90.01/45.01
N.C.T.	2	12	PASC. CESP. / U	00	87	95	1.82/0.91
N.C.T.	2	13	ENTE URBANO	15	60	45	
N.C.T.	2	14	PASC. CESP. / U	01	65	60	3.42/1.71
N.C.T.	2	15	PASC. CESP. / U	00	11	80	0.24/0.12
N.C.T.	2	65	FABBR. RURALE	00	08	00	
N.C.T.	3	6	PASC. CESP. / U	09	31	40	19.24/9.62
N.C.T.	3	45	INC. PRODUTT. / U	30	72	80	15.87/15.87
N.C.T.	3	47	PASC. CESP. / U	02	44	20	5.04/2.52

Le restanti quote di proprietà sugli immobili appartengono a:

[redacted]

Gli stessi sono comunque divisibili in natura secondo il seguente procedimento proposto.

Come indicato in risposta al quesito precedente, sono stati già individuati i quattro lotti seguenti.

Lotto 3:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	2	11	PASC. CESP. / U	43	57	32	90.01/45.01

Superficie totale Lotto 3: 43 ha 57 are 32 ca.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Lotto 4:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	2	12	PASC. CESP. / U	00	87	95	1.82/0.91
N.C.T.	2	13	ENTE URBANO	15	60	45	
N.C.T.	2	14	PASC. CESP. / U	01	65	60	3.42/1.71
N.C.T.	2	15	PASC. CESP. / U	00	11	80	0.24/0.12
N.C.T.	2	65	FABBR. RURALE	00	08	00	

Superficie totale Lotto 4: 18 ha 33 are 80 ca.

Lotto 5:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	6	PASC. CESP. / U	09	31	40	19.24/9.62
N.C.T.	3	47	PASC. CESP. / U	02	44	20	5.04/2.52

Superficie totale Lotto 5: 11 ha 75 are 60 ca.

Lotto 6:

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	45	INC. PRODUTT. / U	30	72	80	15.87/15.87

Superficie totale Lotto 6: 30 ha 72 are 80 ca.

Il seguente prospetto, ripreso dalla risposta al Quesito n° 12, rappresenta il valore di ciascun lotto suddiviso per quote:

	Valore unitario (€/ha)	Incremento sul valore unitario dovuto alla presenza delle piante da sughero (€/ha)	Valore totale comprese piante sughero	[redacted] (pari a 1366/1404)	Valore quota altri proprietari
Lotto 3	3.500,00	1.440,00	€ 215.251,61	€ 209.425,71	€ 5.825,90
Lotto 4	4.500,00	1.440,00	€ 108.927,72	€ 105.979,53	€ 2.948,19
Lotto 5	3.700,00	1.440,00	€ 60.425,84	€ 58.790,38	€ 1.635,46
Lotto 6	3.500,00	1.440,00	€ 151.796,32	€ 147.687,87	€ 4.108,45
			€ 536.401,49	€ 521.883,50	€ 14.517,99
				Arrotondato	€ 14.500,00

Prospetto estrapolato dalla risposta al Quesito 12

Avendo così determinato l'importo totale spettante per quota agli altri proprietari, restano da stabilire le modalità con cui individuare una porzione della proprietà di valore pari a quello appena determinato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

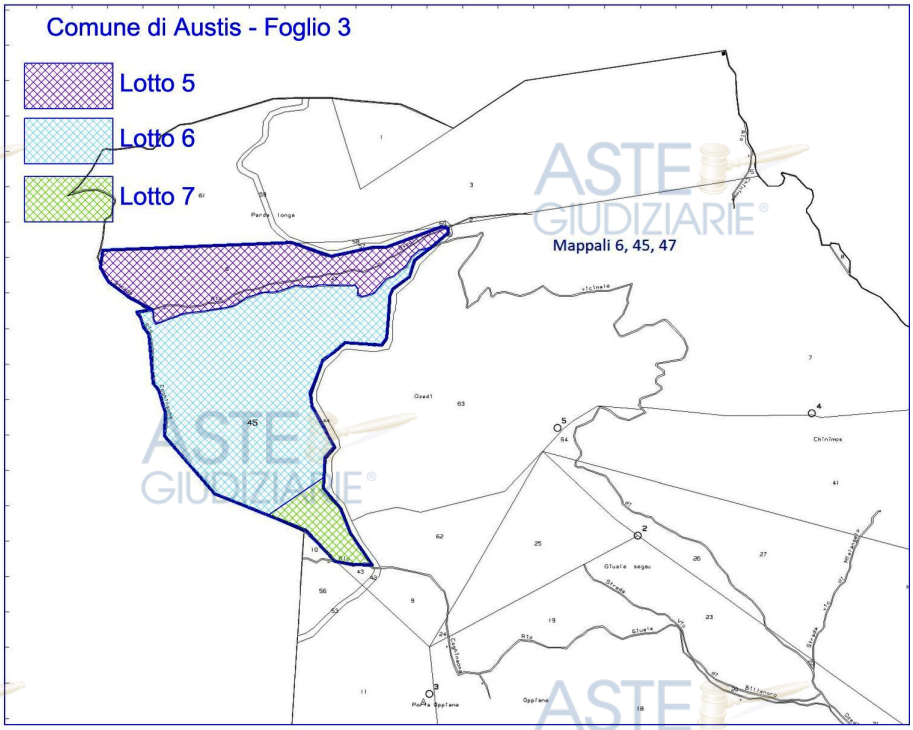
Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Confermando la suddivisione in lotti, viste le caratteristiche di ciascuno di essi (accessibilità, conformazione, valore unitario) e non potendo individuare tra tutti i mappali uno solo di questi il cui valore sia pari o molto prossimo a € 14.500,00 spettante agli altri proprietari, si potrebbe procedere nel modo seguente:

Dal Lotto N° 6, costituito da una unico mappale di superfice pari a circa 31 ettari, con valore unitario comprensivo dell'incremento di valore dovuto alla presenza delle piante da sughero, fissato in (3.500,00 + 1.440,00) = 4.940,00 €/ha, potrà essere stralciato, soltanto dopo aver provveduto al suo picchettamento per l'individuazione degli attuali confini, un nuovo mappale che avrà superfice pari a circa tre ettari e precisamente: € 14.500,00 / 4.940,00 €/ha = 2,93 ha ---------→ 3,00 ha.

I lotti risultano pertanto divisibili in natura a seguito di frazionamento catastale.
Si dovrà tener conto del costo del frazionamento che, tra oneri per il picchettamento dei confini, rilievi strumentali, restituzione grafica e predisposizione pratica catastale, è stato stimato in € 4.000,00 oltre ad eventuale iva e contributi previdenziali.

In definitiva dal Lotto 6 precedentemente individuato potrà essere stralciato un ulteriore lotto (Lotto 7), secondo lo schema esemplificativo riportato nell'immagine che segue.



Rappresentazione grafica formazione nuovi lotti Comune di Austis – Foglio 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Il valore dei lotti a seguito del nuovo frazionamento sarà quindi il seguente

	Valore unitario	Valore totale	Altri proprietari
Lotto 3	€ 3.500,00	€ 215.056,20	
Lotto 4	€ 4.500,00	€ 108.921,00	
Lotto 5	€ 3.700,00	€ 60.447,20	
Lotto 6	€ 3.500,00	€ 151.648,00	
Lotto 7	€ 3.500,00		€ 14.500,00

QUESITO N° 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziano 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 c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59; convertito in 1, 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 coma 3 c.c.;

RISPOSTA DEL C.T.U.

Dalla lettura della certificazione notarile presente nel fascicolo di causa risultano due distinti atti di acquisto degli immobili oggetto del pignoramento:

1) ATTO PUBBLICO del 05/02/2002 Trascrizione in atti dal 27/02/2002

Registro Particolare 2522 - Registro Generale 2945

Repertorio n.: 185654

Rogante: PASSINO CARLO

[redacted]

---

2) ATTO PUBBLICO del 12/12/1998 - Trascrizione in atti dal 04/01/1999

Registro Particolare 32 - Registro Generale 24

Repertorio n.: 44435

Rogante: DOTT. FALCHI MIRO

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Con mail del 19.04.2021 indirizzata all'archivio notarile di Cagliari è stata richiesta copia dei suddetti atti la cui copia risulta allegata alla presente relazione **(ALLEGATO "F").**

Le date di stipula sono tutte antecedenti la trascrizione del pignoramento.

Con pec del 20.04.2021 indirizzata all'agenzia delle entrate di Nuoro, è stata richiesta copia di eventuali atti / contratti privati relativi agli immobili pignorati.

Con pec del 23.04.2021 l'Agenzia delle Entrate ha risposto inviando il documento riportato nell'**ALLEGATO "E"** alla presente.

Dalla lettura dello stesso si evince che per gli immobili catastalmente identificati al foglio 3, mappali 75 e 76 del Comune di Teti risulta registrato un contratto agrario di affitto di fondi rustici (Legge 203/82), con decorrenza 08 novembre 2017 e scadenza 31 dicembre 2031 tra il dott. Rocca Francesco (esecutato) ed il sig. Cossu Pasquale nato a Nuoro il 17.02.1995 e residente ad Orgosolo in Via Botticelli n° 7.

QUESITO N° 10

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

RISPOSTA DEL C.T.U.

Gli immobili non risultano occupati né dal coniuge separato e né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO N° 11

indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti 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;

RISPOSTA DEL C.T.U.

Dalla lettura dei certificati di destinazione urbanistica **(ALLEGATO "D")** si evince che sugli immobili ricadenti nel territorio comunale di Austis non gravano vincoli di cui alla Legge 353/2000.

Relativamente agli immobili ricadenti all'interno del territorio comunale di Teti si precisa che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

1) Gli immobili catastalmente individuati al Foglio 3, mappali 3 – 4 – 76, ricadono parzialmente all'interno della zona Strahler_1 (Aree di rispetto di 10 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia – disciplinate dall'art. 30 ter delle N.T.A. del PAI);
2) L'immobile catastalmente individuato al Foglio 3, mappale 3, ricade parzialmente all'interno della zona Strahler_2 (Aree di rispetto di 25 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia – disciplinate dall'art. 30 ter delle N.T.A. del PAI);
3) Gli immobili catastalmente individuati al Foglio 3, mappali 3 – 4, ricadono parzialmente all'interno della zona Strahler_6 (Aree di rispetto di 150 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia – disciplinate dall'art. 30 ter delle N.T.A. del PAI); gli stessi ricadono inoltre 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;
4) Gli immobili catastalmente individuati al Foglio 3, mappali 3 – 4 – 75 - 76, ricadono all'interno della zona di cui all'art. 18 della Legge 991/1952 (aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici). Precisamente i mappali 4 – 75 – 76 ricadono interamente all'interno della suddetta zona mentre il mappale 3 vi ricade solo parzialmente;
5) L'immobile catastalmente individuato al Foglio 3, mappale 3, ricade parzialmente all'interno della zona di cui all'art. 1 del RDL 3267/1923 (aree sottoposte a vincoli per scopi idrogeologici);
6) Gli immobili catastalmente individuati al Foglio 3, mappali 3 – 4, ricadono parzialmente all'interno della fascia di 150 metri dai fiumi (RD n° 1775 del 11/12/1933 – art. 142 del D.Lgs. 42/2004);
7) Gli immobili catastalmente individuati al Foglio 3, mappali 3 – 75, ricadono parzialmente all'interno zona APF_22/07/2016b (area percorsa dal fuoco in data 22.07.2016 in zona boschiva).

QUESITO N° 12

determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza 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 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 nel limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione dei pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione dei pignoramento, sempre opponibile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

RISPOSTA DEL C.T.U.

12.1 – Scelta del criterio di stima

Trattandosi di terreni agricoli il criterio di stima consisterà nel determinare il valore del bene, o di ciascun lotto, utilizzando come misura di riferimento il valore per ettaro di superficie.

Il prezzo unitario viene fissato sulla base di altre compravendite di immobili con caratteristiche similari e nella stessa zona.

12.2 – Calcolo del valore dei lotti

Lotto 1 (Comune di Teti):

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	3	PASC. ARB. / U	44	55	15	575.22/437.17
N.C.T.	3	4	PASC. ARB. / U	07	35	25	94.93/72.15

Superficie totale Lotto 1: 51 ha 90 are 40 ca.

Considerate le caratteristiche del bene, come dettagliatamente descritte in risposta al Quesito N. 2 (cfr. 2.1), si considera congruo un valore unitario pari a 1.500,00 €/Ha.

Valore Lotto 1: € 77.856,00.

Lotto 2 (Comune di Teti):

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	75	PASC. ARB. / U	57	56	90	743.30/564.91
N.C.T.	3	76	PASC. ARB. / U	03	75	00	48.42/36.80

Superficie totale Lotto 2: 61 ha 31 are 90 ca.

Considerate le caratteristiche del bene, come dettagliatamente descritte in risposta al Quesito N. 2 (cfr. 2.1), si considera congruo un valore unitario pari a 1.300,00 €/Ha.

Valore Lotto 2: € 79.714,70.

Sui lotti individuati nel comune di Austis verrà applicato un incremento del valore per tener conto della presenza di un totale pari a circa 2700 piante da sughero con produzione stimata pari a circa 1000 q.li (ogni 10/12 anni di raccolta) per un corrente valore di mercato pari a 150,00 €/qle.

L'incremento totale del valore sarà quindi pari a € 150.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Questo valore andrà ad incrementare il valore unitario di ciascun lotto.

Viste le caratteristiche sulla copertura vegetale di ciascun lotto (pressoché identica), l'incremento di valore sarà determinato in proporzione alla superficie.

Considerato che la superficie totale della proprietà, data dalla somma delle superfici catastali di ogni mappale, è pari a 104 ha 39 are 52 ca, l'incremento unitario sarà pari a circa 1.440,00 €/ha.

Lotto 3 (Comune di Austis):

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	2	11	PASC. CESP. / U	43	57	32	90.01/45.01

Superficie totale Lotto 3: 43 ha 57 are 32 ca.

Considerate le caratteristiche del bene, come dettagliatamente descritte in risposta al Quesito N. 2 (cfr. 2.2), si considera congruo un valore unitario pari a 3.500,00 €/Ha.

Valore Lotto 3: € 152.506,20;

Incremento del valore per la presenza delle piante da sughero: € 62.745,41

Totale lotto 3: € (152.506,20 + 62.745,41) = € 215.251,61;

Quota posseduta: 1366/1404;

Valore quota posseduta: € 209.425,71;

Valore quota altri proprietari: € 5.825,90;

Lotto 4 (Comune di Austis):

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	2	12	PASC. CESP. / U	00	87	95	1.82/0.91
N.C.T.	2	13	ENTE URBANO	15	60	45	
N.C.T.	2	14	PASC. CESP. / U	01	65	60	3.42/1.71
N.C.T.	2	15	PASC. CESP. / U	00	11	80	0.24/0.12
N.C.T.	2	65	FABBR. RURALE	00	08	00	

Superficie totale Lotto 4: 18 ha 33 are 80 ca.

Considerate le caratteristiche del bene, come dettagliatamente descritte in risposta al Quesito N. 2 (cfr. 2.2), si considera congruo un valore unitario pari a **4.500,00 €/Ha che tiene conto anche dell'incremento del valore dato al lotto dalla presenza del rudere identificato col mappale 65**.

Valore Lotto 3: € 82.521,00;

Incremento del valore per la presenza delle piante da sughero: € 26.406,72;

Totale lotto 4: € (82.521,00 + 26.406,72) = € 108.927,72;

Quota posseduta: 1366/1404;

Valore quota posseduta: € 105.979,53;

Valore quota altri proprietari: € 2.948,19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Lotto 5 (Comune di Austis):

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	6	PASC. CESP. / U	09	31	40	19.24/9.62
N.C.T.	3	47	PASC. CESP. / U	02	44	20	5.04/2.52

Superficie totale Lotto 5: 11 ha 75 are 60 ca.

Considerate le caratteristiche del bene, come dettagliatamente descritte in risposta al Quesito N. 2 (cfr. 2.2), si considera congruo un valore unitario pari a 3.700,00 €/Ha.

Valore Lotto 5: € 43.497,20;

Incremento del valore per la presenza delle piante da sughero: € 16.928,64;

Totale lotto 5: € (43.497,20 + 16.928,64) = € 60.425,84;

Quota posseduta: 1366/1404;

Valore quota posseduta: € 58.790,38;

Valore quota altri proprietari: € 1.635,46

Lotto 6 (Comune di Austis):

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	45	INC. PRODUTT. / U	30	72	80	15.87/15.87

Superficie totale Lotto 6: 30 ha 72 are 80 ca.

Considerate le caratteristiche del bene, come dettagliatamente descritte in risposta al Quesito N. 2 (cfr. 2.2), si considera congruo un valore unitario pari a 3.500,00 €/Ha.

Valore Lotto 6: € 107.548,00;

Incremento del valore per la presenza delle piante da sughero: € 44.248,32;

Totale lotto 6: € (107.548,00 + 44.248,32) = € 151.796,32;

Quota posseduta: 1366/1404;

Valore quota posseduta: € 147.687,87;

Valore quota altri proprietari: € 4.108,45;

Ricapitolando:

	Valore unitario (€/ha)	Incremento sul valore unitario dovuto alla presenza delle piante da sughero	Valore totale comprese piante sughero	Valore quota [redacted] (pari a 1366/1404)	Valore quota altri proprietari
Lotto 3	3.500,00	1.440,00	€ 215.251,61	€ 209.425,71	€ 5.825,90
Lotto 4	4.500,00	1.440,00	€ 108.927,72	€ 105.979,53	€ 2.948,19
Lotto 5	3.700,00	1.440,00	€ 60.425,84	€ 58.790,38	€ 1.635,46
Lotto 6	3.500,00	1.440,00	€ 151.796,32	€ 147.687,87	€ 4.108,45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

			€ 536.401,49	€ 521.883,50	€ 14.517,99
				Arrotondato	€ 14.500,00

A seguito del frazionamento del Lotto 6 secondo le modalità indicate in risposta al Quesito 8 si avrà:

	Superficie venduta	Valore totale	Altri proprietari
Lotto 3	Totale	€ 215.251,61	
Lotto 4	Totale	€ 108.927,72	
Lotto 5	Totale	€ 60.425,84	
Lotto 6	Totale – Sup. Lotto 7	€ 137.296,32	
Lotto 7		Superficie 3,00 ha	€ 14.500,00

12.3 - Tabella riepilogativa valori aggiornati finali dei lotti e valore totale del compendio pignorato

Lotto n°	Valore
1	€ 77.856,00
2	€ 79.714,70
3	€ 215.251,61
4	€ 108.927,72
5	€ 60.425,84
6	€ 137.296,32
7	€ 14.500,00

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

€ 693.972,19

QUESITO N° 13

nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costituito 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

RISPOSTA DEL C.T.U.

Il compendio pignorato è costituito esclusivamente da terreni agricoli univocamente identificati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A – COMUNICAZIONE AVVIO OPERAZIONI PERITALI

ALLEGATO B – RICEVUTA RACC. A/R AVVIO OPERAZIONI PERITALI - VERBALE DI SOPRALUOGO

ALLEGATO C – ACCESSO ATTI COMUNE DI GAVOI E ALGHERO – ANAGRAFE E STATO CIVILE

ALLEGATO D – CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO E – ISPEZIONI IPOTECARIE – CONTRATTI DI LOCAZIONE

ALLEGATO F – COPIA ATTI DI PROVENIENZA

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

1) INCARICO 1
2) ATTO DI PIGNORAMENTO 1
3) ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI 2
4) RISPOSTE AI QUESITI 3
QUESITO N° 1 3
QUESITO N° 2 7
2.1 – Immobili siti nel Comune di Teti 7
2.2 – Immobili siti nel Comune di Austis 11
QUESITO N° 3 15
QUESITO N° 4 16
QUESITO N° 5 16
QUESITO N° 6 16
QUESITO N° 7 17
7.1 – Immobili siti nel Comune di Teti 17
7.2 – Immobili siti nel Comune di Austis 18
QUESITO N° 8 20
QUESITO N° 9 24
QUESITO N° 10 25
QUESITO N° 11 25
QUESITO N° 12 26
12.1 – Scelta del criterio di stima 27
12.2 – Calcolo del valore dei lotti 27
12.3 - Tabella riepilogativa valori aggiornati finali dei lotti e valore totale del compendio pignorato 30
QUESITO N° 13 30
ELENCO ALLEGATI 31

ORISTANO 29.11.2021

In fede

Dott. Ing. Francesco Fais

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA ORISTANO n. 460 Dr. Ing. Francesco Fais

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5312d7428eb4c82e5c4d7168311d292c