
TRIBUNALE DI ORISTANO

Esecuzione Immobiliare N° 28/2023 R. Es.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
nei confronti di

.....

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Andrea Bonetti**

PERIZIA DI IMMOBILE

Il sottoscritto geom. Roberto Perseu, nato a Baressa il 26/08/1967, con studio professionale in Oristano via G. D'Annunzio n.1, veniva nominato consulente d'ufficio dal Giudice dell'Esecuzioni Andrea Bonetti, nell'udienza del 04/10/2023, per redigere una relazione tecnica relativa all'esecuzione immobiliare n. 28/2023 R. Es promossa da **nei confronti**, nato a il ed ivi residente in via

RELAZIONE

Svolgimento delle operazioni

Il sottoscritto a dato inizio alle operazioni peritali, con il controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed in collaborazione con il custode è stato redatto il relativo modulo di controllo e depositato telematicamente.

Con il custode giudiziario, sig., si è concordato di effettuare l'accesso agli immobili pignorati il giorno 12/12/2023.

Pertanto, si è provveduto a notificare, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, la comunicazione contenente la data, l'ora, ed il luogo di incontro, al sig., la stessa non è andata a buon fine per irreperibilità del destinatario.

In ogni caso come stabilito nella comunicazione, il giorno 12/12/2023 alle ore 10.00, presso il municipio di Ghilarza, mi sono incontrato con il custode sig., e insieme si è deciso di provare a rintracciare l'esecutato e nel caso comunicargli direttamente l'inizio del sopralluogo.

Quindi ci siamo recati in via, quale indirizzo di residenza dell'esecutato, indicato nel contratto di mutuo, agli atti nella presente procedura esecutiva. La signora che ha aperto la porta ci ha comunicato di essere la sorella dell'esecutato, ma non poteva darci nessun aiuto per rintracciare il fratello, in quanto non aveva più, da tempo, alcun tipo di rapporto a causa di vecchi dissidi, ma confermandoci l'indirizzo di residenza in vico

Successivamente, però, in si è costatata l'assenza dei titolari dell'abitazione, la stessa, dal suo stato di conservazione sembra apparentemente disabitata.

A questo punto, non essendo riusciti a contattare in nessun modo l'esecutato, abbiamo concordato di effettuare comunque il sopralluogo, durante il quale si è proceduto all'individuazione di tutti gli immobili e cogliere di ciascuno gli aspetti considerevoli ai fini della presente C.T.U. Il sopralluogo è terminato alle ore 12.30 con la redazione del relativo verbale (*Allegato "1"*)

Risposta ai quesiti:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

R. –

a) Per quanto riguarda il primo profilo, **diritti reali pignorati**, gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, risultano essere di proprietà di, nato a Ghilarza (OR) il, per **l'intera piena proprietà**, tale diritto reale **corrisponde** a quanto indicato nelle nell'atto di acquisto sotto indicato: (*Allegato "2"*)

- atto del 16/04/2007 Pubblico Ufficiale Gorini Giovanni sede Quartu Sant'Elena (CA), repertorio n. 14907 trascritto ad Oristano in data 20/04/2007 al n. 1644 di formalità.

- atto del 16/04/2007 pubblico ufficiale Gorini Giovanni sede Quartu Sant'Elena (CA), repertorio n. 14907 trascritto ad Oristano in data 20/04/2007 al n. 1642 di formalità.

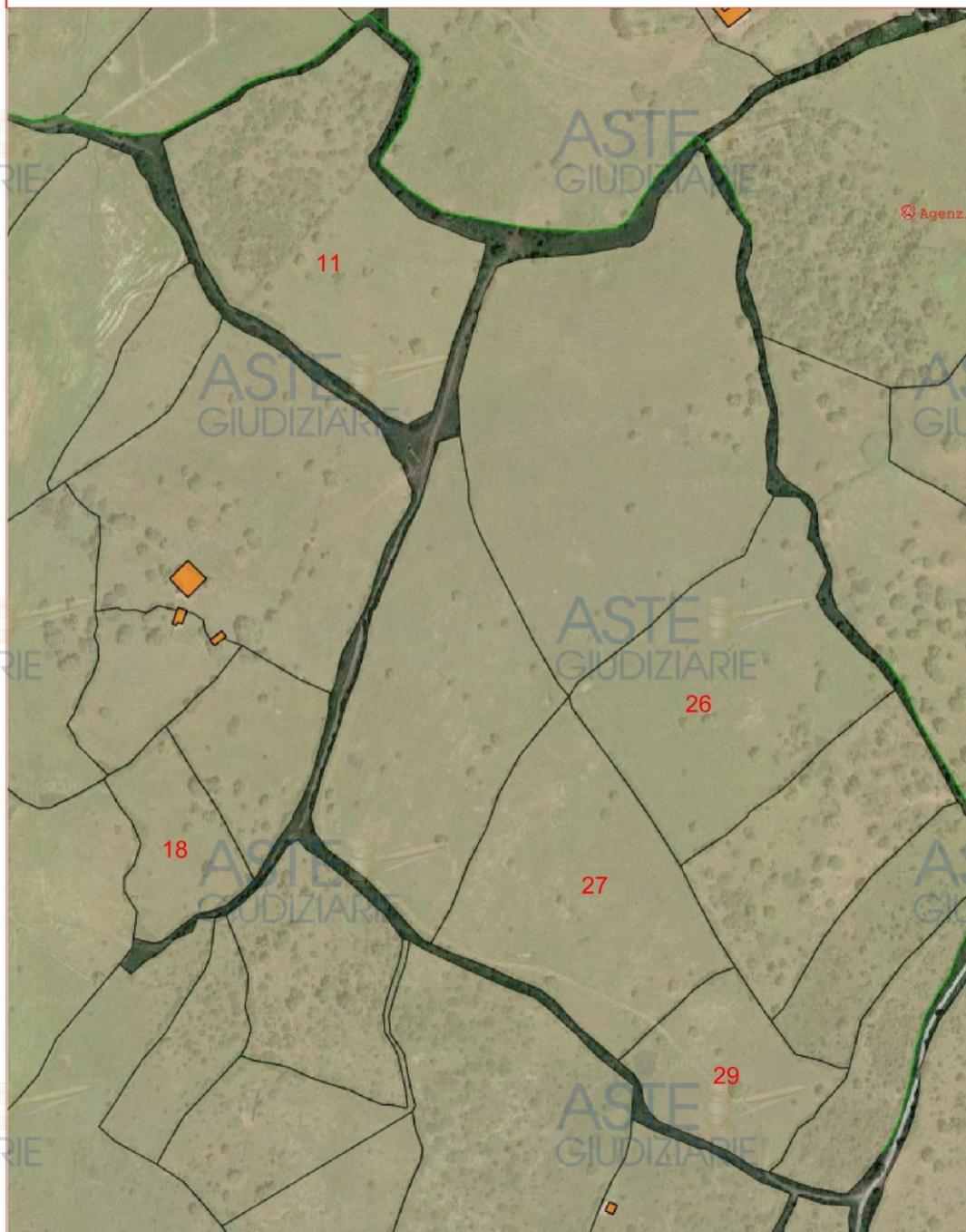
b) in merito al secondo profilo, **beni oggetto di pignoramento**, non sono state riscontrate *difformità formali*, trattasi di superfici agricole, come indicato nelle visure catastali (*allegato 3*) e censite nel seguente modo:

COMUNE DI GHILARZA								
N.	INTESTAZIONE CATASTALE	DIRITTI REALI	DATI N.C.T.					QUALITA'
			FOGLIO	MAPPALE	ha	a	ca	
1		Piena Proprieta' per 1/1	22	11 Porz, AA	1	21	00	Pascolo
				11 Porz, AB	1	98	00	pascolo arb.
2			22	18	0	79	30	Pascolo
3			22	26	2	70	45	Pascolo
4			22	29	1	12	95	Pascolo
5			22	27	2	52	95	Pascolo

c) per quanto concerne l'esatta individuazione dei terreni, oggetto del pignoramento, non risulta alcuna difformità tra quanto rilevato dalle foto satellitare e la mappa catastale come desumibile da quanto di seguito riportato (*Allegato 4*)

- SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATALE e FOTO SATELLITARE

COMUNE DI GHILARZA FOGLIO 22



- ESTRATTO DI MAPPA CATATALE –(Allegato 5)



- Ai fini della formazione di uno o più lotti, gli immobili oggetto della presente costituiscono un **UNICO LOTTO**, costituito da tre corpi aziendali così composti:

CORPO N° 1 che comprende i **mappali 26-29-27** per una superficie complessiva di ha 6.36.35, confinate a **Sud** con strada vicinale *Marzanu*, a **Est** con i mappali 28-30 e 31, a **Nord** con il mapp. 17 foglio 16, a **Ovest** con i mappali 24 e 25.

CORPO N° 2 che comprende il **mappale 11**, per una superficie complessiva di ha 3.19.00, confinate con strada vicinale *su tutto il perimetro*.

CORPO N° 3 che comprende il **mappale 18**, per una superficie complessiva di ha 0.79.30, confinate a **Sud** con strada vicinale, a **Est** con il mappale 19, a **Nord** con il mapp. 39, a **Ovest** con il mappale 17.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

R. –

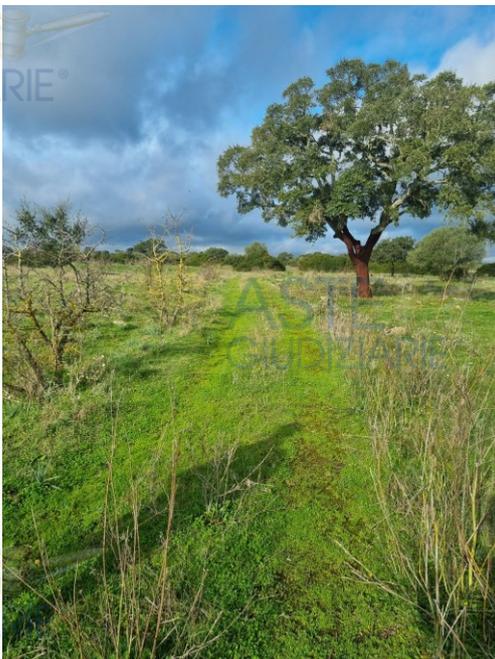
Gli immobili oggetto della presente consulenza tecnica, sono situati in località *“Madaurru”*, distante circa 3 Km a sud dell’abitato di Ghilarza, il sito è facilmente raggiungibile percorrendo la SP 23 per circa 2.800 km, sino ad un incrocio con la strada vicinale denominata *“Marzanu”*, dalla stessa, di buona percorribilità dopo ulteriori 400 m. si raggiunge il Corpo aziendale n. 1, dove nell’accesso è presente un cancello in ferro sorretto da pilastri in blocchi di cls.

I restanti corpi aziendali il n° 2 e n° 3, non molto distanti dal n° 1, si raggiungono a mezzo della stessa strada vicinale, che in alcuni tratti al momento risulta percorribile solo a piedi, per la presenza di arbusti. L’accesso è garantito da un passo carraio al momento chiuso con delle frasche di legno.



L’azienda in esame, è ubicata in un contesto geografico, dove storicamente si è sviluppata un’economia caratterizzata da un’agricoltura estensiva, povera, dove le attività prevalenti sono la zootecnia con piccole greggi ovine e bovine. L’andamento orografico semi-scoscato del territorio, la scarsa qualità agronomica dei suoli, la presenza di affioramenti rocciosi basaltici e la mancanza a tratti di un franco di coltivazione, non danno alternativa ad attività agricole più remunerative del pascolo brado.

Il corpo N° 1 di ha 6.36.35 la giacitura è pianeggiante, i suoli sono superficiali con rocce affioranti anche in forme compatte con la presenza anche di ristagni idrici a causa del suolo poco permeabile che ne rendono difficili le lavorazioni. Limitato in alcuni punti il franco di coltivazione. Tali caratteristiche rendono impossibile lo sfruttamento del sito, ad eccezione del pascolamento.



E' presente uno stradello poderale che dal cancello si estende lungo il lato sud del corpo fondiario, un piccolo laghetto ed è caratterizzato dalla presenza di alberi di Sughera e di perastri. L'intero corpo è recintato con muro a secco, che in alcuni tratti presenta dei varchi chiusi dalle frasche.



Il **corpo N° 2** di ha 3.19.00 la giacitura è pianeggiante, i suoli sono superficiali con rocce affioranti, anche in forme compatte, che rendono difficile qualsiasi lavorazione e con la presenza anche di ristagni idrici a causa del suolo poco permeabile. Il corpo aziendale in questione è fisicamente e colturalmente diviso in due parti, da un muro a secco, che delimita una parte a pascolo, della superficie di ha 1.21.00 e l'altro a pascolo arborato, della superficie di ha 1.98.00.



Il **corpo N° 3** di ha 0.79.30 la giacitura è pianeggiante, i suoli sono superficiali con rocce affioranti anche in forme compatte che rendono difficile qualsiasi lavorazione e con la presenza anche di ristagni idrici a causa del suolo poco permeabile. Limitato il franco di coltivazione. Coltura pascolo.



LOTTO UNICO: Composto da n° 3 corpi aziendali catastalmente identificati nel seguente modo:

CORPO FONDIARIO N° 1 - COMUNE DI GHILARZA										
N.	INTESTAZIONE CATASTALE	DIRITTI REALI	DATI N.C.T.					REDDITO		
			FOGLIO	MAPPALE	ha	a	ca	QUALITA' CLASSE	DOMEN. €	AGRARIO €
3		Piena Proprieta' per 1/1	22	26	2	70	45	Pascolo 2	48,89	20,95
4			22	29	1	12	95	Pascolo	20,42	8,75
5			22	27	2	52	95	Pascolo	45,72	19,6
CORPO FONDIARIO N° 2 - COMUNE DI GHILARZA										
N.	INTESTAZIONE CATASTALE	DIRITTI REALI	DATI N.C.T.					REDDITO		
			FOGLIO	MAPPALE	ha	a	ca	QUALITA' CLASSE	DOMEN. €	AGRARIO €
1		Piena Proprieta' per 1/1	22	11 Porz, AA	1	21	00	pascolo 2	21,87	9,37
				11 Porz, AB	1	98	00	pascolo arb. U	46,02	20,45
CORPO FONDIARIO N° 3 - COMUNE DI GHILARZA										
N.	INTESTAZIONE CATASTALE	DIRITTI REALI	DATI N.C.T.					REDDITO		
			FOGLIO	MAPPALE	ha	a	ca	QUALITA' CLASSE	DOMEN. €	AGRARIO €
2		Piena Proprieta' per 1/1	22	18	0	79	30	Pascolo 2	14,33	6,14

- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto, **non presentano difformità** con le risultanze catastali.

- **Non vi sono state variazioni** catastali.

- Si precisa che dalla comparazione tra l'ultima planimetria catastale, reperita presso l'ufficio provinciale del territorio, (Allegato 5), ed il reale stato dei luoghi rilevato dal CTU, **non sono emerse difformità**.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

R. –

LOTTO UNICO: - Piena ed intera proprietà di n° 3 corpi aziendali catastalmente censiti al N.C.T. del comune censuario di Ghilarza nel modo seguente:

- **Corpo aziendale numero 1** - Foglio 22 mappali 26-27 e 29, destinazione agronomica, Pascolo del Sup. di ha 6.36.35;
- **Corpo aziendale numero 2** - Foglio 22 mappale 11 della superficie totale di ha 3.19.00, di cui a destinazione agronomica, Pascolo ha 1.21.00 e a destinazione agronomica, Pascolo Arborato ha 1.98.00;
- **Corpo aziendale numero 3** - Foglio 22 mappale 18 della superficie di ha 0.79.30 destinazione agronomica, Pascolo.

Complessivamente il **LOTTO** ha una superficie di **ha. 70.000,00**

PREZZO BASE € (euro settantamila/00)

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

R. –

Gli immobili pignorati sono **pervenuti all'esecutato** nelle seguenti modalità:

per le particelle catastali indicate al F. 22 mapp 11-18-26-29

- con atto di compravendita del 16/04/2007, Pubblico ufficiale GORINI GIOVANNI Sede a Quartu Sant'Elena (CA), Repertorio n. 14907, trascritto ad Oristano in data 20/04/2007 al n.1644 di formalità **da parte di**

Ai **Sig.ri**, l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 09/02/1984, Pubblico ufficiale MICHELE DAVINO Sede ORISTANO (OR), Repertorio n. 100510 trascritto ad Oristano in data 02/02/1984 al N. 975 di formalità, **da parte di**

Per la particella catastale indicata al f. 22 mapp 27

- con atto di compravendita del 16/04/2007, Pubblico Ufficiale GORINI GIOVANNI sede Quartu Sant'Elena (CA), repertorio n. 14907, trascritto ad Oristano in data 20/04/2007 al n. 1642 di formalità **da parte 1/2 e per 1/2.**

La quota di è pervenuta per:

- dichiarazione di successione **in morte di** del 06/02/2003 n° 44 vol. 936 trascritta a Oristano il 07/06/2003, al n. 2761 di formalità e successiva integrazione di successione del 19/10/2005, al n° 20 vol. 979, trascritta ad Oristano il 16/12/2005 al n° 5380 di formalità e infine ulteriore integrazione di successione del 31/01/2007, al n° 79 vol. 1001 trascritta ad Oristano il 13/08/2007 al n° 3820 di formalità;

Al sig. è pervenuta per:

- dichiarazione di successione **in morte di**, del 23/11/1993 n° 62 vol. 735, trascritta ad Oristano il 15/04/1995 al n. 1340 di formalità e successiva integrazione di successione del 18/01/2007, al n° 1 vol. 1001, trascritta ad Oristano il 10/08/2007 al n° 3728 di formalità;

La quota di è pervenuta per:

- dichiarazione di successione **in morte di** del 23/11/1993 n° 62 vol. 735, trascritta ad Oristano il 15/04/1995, al n. 1340 di formalità e successiva integrazione di successione del 18/01/2007 al n° 1 vol. 1001. trascritta ad Oristano il 10/08/2007 al n° 3728 di formalità;

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

R. –

Il bene pignorato è un fondo agricolo con destinazione urbanistica “E” Agricola – Sottozona “E2” (*Attività agricola e specializzata*)

Inoltre, gli immobili sopra menzionati sono stati percorsi da incendio nell’anno 2013 e risultano vincolati ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 353. Gli stessi ricadono all’interno della fascia SIC, (siti di interesse comunitario), come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistico (*Allegato 6*)

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

R. –

Dalle verifiche effettuate il fondo rustico pignorato è in possesso all'esecutato.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

R. –

Di seguito si segnalano le formalità riscontrate sul bene:

- **Ipoteca volontaria n. 601 del 20/04/2007 favore:** UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in bologna, (domicilio ipotecario eletto: Oristano corso Umberto I, 77) è **contro:** nato a Ghilarza (OR) il; per € di cui € per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Gorini Giovanni, notaio in Quartu Sant'Elena, in data 16/04/2007 rep. 14909/3745.
- **Pignoramento immobiliare n. 187 del 15/01/2016 favore:** UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Roma, (richiedente: avv. – S. V. – 07100 Sassari) e **contro** nato a Ghilarza (OR) il Pubblico Ufficiale: UNEP Oristano, in data 29/05/2015 rep 709/2015.
- **Pignoramento immobiliare n. 3399 del 06/07/2023 favore:** APORTI SRL con sede in Milano, (richiedente: AREC NEPRIX S.P.A. C.F. 10130330961 Via Soperga n° 9 Perugia (PG) **contro:** nato a (OR) il Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Oristano, in data 01/06/2023 rep. 445.
- **Vincolo derivante dalla Legge 21/11/2000 n. 353** essendo tali immobili percorsi da incendio nel novembre 2013

Inoltre gli immobili **ricadono all'interno della fascia SIC** (Sito di Interesse comunitario direttiva n. 43 del 21 maggio 1992, - 92/43/CEE)

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

R. –

I beni oggetto del pignoramento sono suoli di proprietà privata e non demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

R. –

Sul bene oggetto del pignoramento non risultano gravare pesi o oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

R. –

Non vi sono spese fisse relative alla gestione dell'immobile, in quanto trattasi di terreni agricoli ricadenti in territorio comunale totalmente svantaggiato ai sensi dell'articolo 3 paragrafo 4 della Direttiva CEE 75/268 del 28 aprile 1975.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

R. –

Per stabilire il più probabile valore di mercato delle aree agricole oggetto della presente CTU si possono utilizzare i seguenti metodi di stima:

- **Sintetico comparativo**, in base al valore di mercato che si basa sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

- **Analitico per capitalizzazione del reddito**, che consiste nella capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte o detrazioni.

Nella fattispecie si è scelto il primo procedimento, quello **sintetico-comparativo**, il quale rappresenta il più probabile valore che, a mio giudizio, un bene esprime, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il valore di mercato, viene desunto sinteticamente sulla base di una comparazione del bene oggetto di stima, con altri beni di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e confrontabili dei quali si conoscono i prezzi storici di mercato. Detti prezzi poi, sono normalmente riferiti ad un parametro unitario, nel caso, quello più adeguato è l'ettaro.

Si è provveduto alla ricerca presso:

- La **Conservatoria dei registri immobiliari di Oristano**, compravendite di immobili simili e prossimi a quello in esame trovando un solo atto pubblico recente: compravendita del 21/12/2022, Pubblico Ufficiale HILDA GIUA MARASSI, notaio in Ghilarza repertorio n. 3648, trascritto ad Oristano in data 28/12/2022 al n.3265 di formalità - Valore dichiarato ad €. 5.100,00/ha (Allegato7);

- **Decreto Motivato ANAS S.p.A. prot. 0440237 del 12-07-2021** - S.S. 131 – Lavori di Adeguamento e messa in sicurezza - Risoluzione nodi critici 2° lotto stralcio dal Km 108+300 al Km 158+00 l'occupazione delle aree ricadenti in comune di Abbasanta, tali aree soggette ad esproprio sono comparabili per vicinanza e per qualità a quelle pignorate. L'indennità determinata e indicato nel piano particellare di esproprio allegato al decreto motivato in indica, per le aree con qualità pascolo, un Valore di € 8.000,00/ha

- **Operatori Professionali** che in questo caso è stata consultata l'agenzia Immobiliare con sede a in via n° ... nella persona del responsabile sig. che per beni simili a quelli in perizia ha fornito valori che vanno da un min. di € 5.500,00/ha ad un max di € 8.000,00/ha .

- **Imprenditori agricoli** in comune di Ghilarza il quale hanno fornito valori che vanno da un min. di € 6.000,00/ha ad un max di € 8.000,00/ha

Seguendo il criterio scelto basato sui dati oggettivi sopraindicati, adeguatamente analizzati e omogeneizzati, determinano un valore finale di **€ 7.000,00/ha** per le superfici a qualità pascolo e **€ 5.800,00/ha** per le superfici a qualità pascolo cespugliato.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del compendio pignorato è quello indicato nella tabella sottostante:

COMUNE DI GHILARZA								
N.	DATI N.C.T.					QUALITA'	VALORE €/ha	VALORE DI MERCATO
	FOGLIO	MAPPALE	ha	a	ca			
1	22	11 Porz, AA	1	21	00	Pascolo	€ 7.000,00	€ 8.470,00
		11 Porz, AB	1	98	00	pascolo arb.	€ 5.800,00	€ 11.484,00
2	22	18	0	79	30	Pascolo	€ 7.000,00	€ 5.551,00
3	22	26	2	70	45	Pascolo	€ 7.000,00	€ 18.931,50
4	22	29	1	12	95	Pascolo	€ 7.000,00	€ 7.906,50
5	22	27	2	52	95	Pascolo	€ 7.000,00	€ 17.706,50
TOTALE VALORE DI MERCATO								€ 70.049,50

Valore arrotondato per difetto € 70.000,00 (euro settantamila/00)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

R. -

I beni oggetto del pignoramento non presentano quote indivise.

Oristano li 22/12/2023

il C.T.U.

Geom. Roberto Perseu

ALLEGATI:

- *Allegato 1 Verbale di accesso;*
- *Allegato 2 Atto di provenienza per esteso;*
- *Allegato 3 Visure catastali f. 22 mapp. 11-18-26-27-29;*
- *Allegato 4 Sovrapposizione estratto di mappa e foto satellitare;*
- *Allegato 5 Estratto di mappa catastale;*
- *Allegato 6 Certificato di destinazione urbanistica;*
- *Allegato 7 Documentazione fotografica;*