TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE

(VOLUME 1/2)

Procedura esecutiva iscritta al **n.17/2023** del Ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari, promossa da:

(CREDITORE PIGNORANTE)

AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE (CREDITORE INTERVENUTO)

contro

Il Giudice dell'esecuzione

Ill.ma Dott.ssa Flaminia Ielo

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Barbara Argiolas

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

SOMMARIO

Premessa ……..……..……..……..pag.3

Risultanze documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ….....…pag.8

Risposta ai quesiti

1 Informativa per il debitore pag.10

2 Completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ….....…pag.10

2.1 Atto di provenienza ultraventennale pag.10

2.2 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli pag.12

2.3 Acquisti mortis causa .....…….....…pag.14

3 Descrizione dei beni.....……..……..……..…….....pag.14

3.1 Localizzazione e individuazione dei beni.....pag.14

3.2 Giacitura, conformazione pag.15

3.3 Dati identificativi catastali .....….....pag.15

4 Conformità delle identificazioni immobiliari …….....……...……pag.21

5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ….....…..……..pag.21

6 Vincoli esistenti sul bene pignorato ….....……..…pag.22

7 Conformità urbanistica pag.22

7.1 Iter autorizzatorio.....pag.22

8 Modalità di vendita (formazione dei lotti di vendita) ….....……..……..….pag.23

9 Quota del diritto di proprietà assoggettata alla procedura esecutiva ed eventuale divisione in natura pag.23

10 Possesso dei beni .....……..…….....……..……..…….....pag.23

11 Valutazione dei beni pag.24

11.1 Criterio di stima utilizzato .....……..……pag.24

11.2 Valutazione economica .....……..……..……..…pag.24

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Barbara Argiolas, nata a Cagliari il 18/02/1980 e con studio professionale in Cagliari, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 6458, veniva nominata dal Giudice Dott.ssa Ielo Flaminia in data 18/10/2023 per la nomina a consulente tecnico per il Tribunale di Cagliari nel procedimento di esecuzione immobiliare n.17/2023, promosso

In data 26/10/2023, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatele, la sottoscritta prestava giuramento di rito e accettava l'incarico impegnandosi a rispondere ai quesiti qui di seguito espressi:

1. provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;

2. a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto 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;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugo 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.;

3. 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);

4. 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 identificato 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;

5. proceda, -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'Ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli i lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

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

9. accerti se il bene è "libero" o "occupato dal debitore e suoi familiari"(e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; il tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

12. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13. determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli 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: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14. acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15. predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in mododalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere la risposta ai quesiti;

I sopraelencati quesiti riguardano i seguenti beni:

1) in Comune di Fluminimaggiore, località "Sant'Angelo" - appezzamento di terreno in catasto terreni al fg.509, mappali 102,124,128,262,73,83,280 (ex 117 derivato dal 14, fabbricato rurale , are 13, ca.48,senza redditi), 119(ex14,fabbricato rurale, di are 02ca.37, senza redditi)

Così come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

RISULTANZE DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Creditore Procedente:
Debitori:
Titolo: Sentenza Corte d'Appello di Cagliari n.182/2019 R.G. 349/2014
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.): importo pari ad € 149.349,07.

PIGNORAMENTO

Annotaz./trascriz.: R.G. 3623; R.P. 2645; data 03.02.2023.
Atti opponibili: NO
Data di notifica (497 c.p.c.): 04.01.2023.
Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.): 16.01.2023.

ISCRIZIONE A RUOLO

Data deposito nota iscriz.: 30.01.2023.
Scadenza in festivo: No.
Documentazione depositata: titolo esecutivo, precetto, atto di pignoramento, nota di trascrizione, attestazione conformità della documentazione da parte del legale.

ISTANZA DI VENDITA

Scadenza in festivo: SI
Data deposito istanza vendita (497;567 c.p.c.): 07.02.2023.

DEPOSITO DOC. EX ART. 567 C.P.C.

Data dep. documentazione: 13.02.2023.
Scadenza in festivo: SI. Ottenuta proroga del termine: No.
Numero immobili pignorati: 8.
Depositato certificato notarile: Si.
Individuazione beni pignorati:
1) Immobile ubicato in Comune di Fluminimaggiore, località "Sant. Angelo"- appezzamento di terreno in catasto terreni al fg.509, mappale 73;
2) Immobile ubicato in Comune di Fluminimaggiore, località "Sant. Angelo"- appezzamento di terreno in catasto terreni al fg.509, mappale 83;
3) Immobile ubicato in Comune di Fluminimaggiore, località "Sant. Angelo"- appezzamento di terreno in catasto terreni al fg.509, mappale 102;
4) Immobile ubicato in Comune di Fluminimaggiore, località "Sant. Angelo"- appezzamento di terreno in catasto terreni al fg.509, mappale 119 (ex 14, fabbricato rurale, di are 02ca.37, senza redditi);
5) Immobile ubicato in Comune di Fluminimaggiore, località "Sant. Angelo"- appezzamento di

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

terreno in catasto terreni al fg.509, mappale 124;
6) Immobile ubicato in Comune di Fluminimaggiore, località "Sant. Angelo"- appezzamento di terreno in catasto terreni al fg.509, mappale 128;
7) Immobile ubicato in Comune di Fluminimaggiore, località "Sant. Angelo"- appezzamento di terreno in catasto terreni al fg.509, mappale 262;
8) Immobile ubicato in Comune di Fluminimaggiore, località "Sant. Angelo"- appezzamento di terreno in catasto terreni al fg.509, mappale 280 (ex 117 derivato dal 14, fabbricato rurale, are 13,ca.48,senza redditi).

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

RISPOSTA AI QUESITI

1 INFORMATIVA PER IL DEBITORE

E' stata inviata l'informativa al debitore con raccomandata A/R n.15377796016-6 del 02/11/2023.

2 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

2.1 Atto di provenienza ultraventennale

Secondo quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Dr.ssa Alessandra Dessì datata 8 febbraio 2023 e in base alle verifiche effettuate dalla sottoscritta presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari - Ufficio del Territorio e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari (vedasi allegato A, B - volume 2/2), si evince la continuità dell'ultimo ventennio per quanto riguarda i beni distinti al catasto terreni.

La piena proprietà dei beni ubicati in Fluminimaggiore - "Località Sant'Angelo", distinti al foglio 509 mappali 73, 83, 102, 119, 124, 128, 262 (ex mappale 126), 280 (ex mappale 117) sono pervenuti alla società con sede in Cagliari, partita iva, C.F. 02064610922, avente come amministratore unico il Sig. in virtù del seguente titolo:

- permuta a rogito del Dott. Paolo Emilio Pasolini, Notaio in Monserrato del 1 agosto 2000 repertorio n.9971, debitamente registrata e trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Cagliari il giorno 3 agosto 2000 nn. 15651/23946.

Nella suddetta permuta vengono citati dei fabbricati, in particolare:

>omissis....*Come sopra precisato il rappresentante della SANT'ANGELO S.r.l. dichiara che sui mappali 117 e 119 insistono dei ruderi di fabbricato rurale*....omissis<

Osservazioni:

Dall'atto di pignoramento, risultano essere i seguenti beni, oggetto di procedimento esecutivo

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

immobiliare:

<omissis....*in Comune di Fluminimaggiore, località "Sant'Angelo" - appezzamento di terreno in catasto terreni al fg.509, mappali 102,124,128,262,73,83,280 (ex 117 derivato dal 14,* ***fabbricato rurale , are 13, ca.48,senza redditi****), 119(ex14,* ***fabbricato rurale, di are 02ca.37, senza redditi****).....*omissis>.

In riferimento ai fabbricati rurali sopracitati, pare doveroso fare alcune considerazioni a riguardo della consistenza immobiliare descritta nell'atto di pignoramento, al fine di rimettere al Giudice per quanto di competenza.

Il fabbricato che insiste sul mappale 280 è in continuità strutturale con la "Villa Alice" oggetto di procedura fallimentare a capo della identificata nel C.F. alla sez. E, fg.9, particella 14, sub.2. Dall'analisi delle mappe d'impianto la particella originaria ex 14 venne frazionata nelle particelle 117, 118 e 119, successivamente la particella 117 venne frazionata generando ulteriori particelle tra cui la particella 280 oggetto di pignoramento.

Il fabbricato che insiste sulla particella 280 parrebbe, da un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria (non ufficialmente agli atti per incongruenze - vedasi nota dell'Agenzia delle entrate - ufficio catasto), coincidere con parte dell'immobile identificato al C.F. alla sez. E, fg.9, particella 14, sub.1. Inoltre sulla particella 280 sopracitata insiste un ulteriore fabbricato identificato al catasto fabbricato alla sez. E, fg. 32, categoria C/6, intestato secondo quanto riportato nella visura a

(vedasi allegato E, F - volume 2/2)

Tutto ciò premesso, al fine di segnalare che tramite l'atto di conferma e integrazione del 2004 " Atto di Conferma e integrativo trascritto il 06 dicembre 2004, reg. gen. 44737, reg. Part. 30677 - Rif. Trascrizione del 1991 Reg. Particolare 8030, Notaio Dott. Carlo de Magistris del 18/11/2004", furono trasferiti dei beni in favore della tra cui l'immobile censito al C.F. alla sez. E, fg.9, particella 14, sub.1. Tale atto di conferma si riferisce all'atto antecedente alla permuta dell'atto di provenienza del 2000. E dunque successivo alla qualificazione di fabbricato rurale del mappale 280, tale dall'impianto

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

meccanografico del 14/05/1985.

A parere della scrivente, per quanto riguarda i fabbricati rurali, essendo la situazione catastale estremamente confusa ed incompleta, attualmente non è possibile comprendere se i trasferimenti effettuati dalla società siano corretti o se a monte vi siano degli errori che abbiano inficiato la bontà degli atti, o necessitano di un atto di conferma e integrazione.

2.2 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Secondo quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Dr.ssa Alessandra Dessì datata 8 febbraio 2023, si riporta qui di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relativo agli immobili oggetto del procedimento.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare di pignoramento di immobili**

  Verbale di pignoramento immobili dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari;

  Trascritto a Cagliari il 18/01/2023;

  Repertorio n.46;

  Reg. gen. 3623 - Reg. part. 2645;

  A favore di

  Contro con sede in Cagliari;

  gravante sulla piena proprietà degli immobili ubicati in Fluminimaggiore censiti al catasto terreni al fg. 509 part. 102, 124, 128, 262, 73, 83, 280, 119.

- **Atto esecutivo o cautelare di pignoramento di immobili**

  Verbale di pignoramento immobili dell' Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari;

  Trascritto a Cagliari il 30/07/2014;

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

Repertorio n.3689;

Reg. gen. 18473 - Reg. part. 14813;

A favore di

Contro con sede in Cagliari;

gravante sulla piena proprietà degli immobili ubicati in Fluminimaggiore censiti al catasto terreni al fg. 509 part. 102, 124, 128, 262, 73, 83, 280, 119.

Inoltre come segnalato all'Ill.mo Giudice con nota del 21/03/2024 si evidenzia che:

1. da una prima analisi della documentazione catastale (mappa) è emerso che nel bene oggetto di pignoramento distinto al catasto terreni del Comune di Fluminimaggiore al foglio 509, particella 262 insiste un immobile definito immobile fantasma;
2. durante i sopralluoghi avvenuti in data 24.01.2024, 27.02.2024 e in data 19.03.2024 è stato rilevato che nella particella 262 succitata insistono due fabbricati oltre l'immobile non oggetto di pignoramento distinto al catasto terreni del Comune di Fluminimaggiore al foglio 509, particella 263;
3. si è provveduto a reperire gli atti di compravendita dei fabbricati sopradetti non individuati nella mappa ed è emerso che essi parrebbero di altra proprietà in virtù del seguente atto:

- **Atto giudiziario di compravendita (n. repertorio 117198)**

  Pubblico Ufficiale: Carlo Mario de Magistris, con sede in Cagliari (CA)

  Trascrizione del 07 aprile 2006 al registro generale n. 16735 e registro particolare n. 11447

  a favore:

  - del

    per la piena proprietà, gravante sull' immobile ubicato in Fluminimaggiore, Località Sant'Angelo", distinto al C.F. alla sez.E al fg. 9 particella 263, si evidenzia che le parti convengono oltre alla vendita dell'immobile sopradetto anche il comodato d'uso del terreno evidenziato con contorno rosa (vedasi allegato B - volume 2/2);

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

- della

per la piena proprietà, gravante sull' immobile ubicato in Fluminimaggiore, Località Sant'Angelo", distinto al C.F. alla sez.E al fg. 9 particella 27, sub.6; si evidenzia che le parti convengono oltre alla vendita dell'immobile sopradetto anche il comodato d'uso del terreno evidenziato con contorno rosa (vedasi allegato C - volume 2/2).

contro:

- la Società a responsabilità limitata" avente come amministratore unico della

2.3 Acquisti mortis causa

Nessun acquisto mortis causa risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari alla data del 05/09/2024.

3 DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso dei beni oggetto di pignoramento sono costituiti da terreni, contigui a formare un unico appezzamento.

La superficie catastale complessiva dei terreni è pari ad **49.625 mq.**

3.1 Localizzazione e individuazione dei beni

I terreni sono ubicati nel Comune di Fluminimaggiore in località "Sant'Angelo", nella provincia del Sud Sardegna.

Tali immobili sono ubicati a circa 10 Km dal centro di Iglesias. Percorrendo la SS 126, subito dopo il passo Genna Bogai, si raggiunge il borgo Sant'Angelo. Il borgo Sant'Angelo nasce insieme al paese di Fluminimaggiore nei primi anni del 1700.

Inizialmente nel borgo si sviluppa l'attività agro-pastorale, successivamente viene avviato anche un centro per il taglio e la carbonizzazione del legname, per poi a seguito della cessazione dell'attività mineraria, vedere il declino. Intorno agli anni '50 viene intrapresa

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

l'iniziativa di creare dei cantieri di rimboschimento e attuare i presupposti per un insediamento turistico, ma questo viene definitivamente abbandonato.

Allo stato attuale nel borgo "Sant'Angelo" sono presenti diversi immobili, fra i luoghi di interesse si segnala la chiesetta campestre di Sant'Angelo, la Masseria e la Villa Alice, ormai in stato di degrado e abbandono.

I terreni in oggetto della presente relazione fanno parte del borgo, si raggiungono dalla strada Statale e sono raggiungibili percorrendo a piedi delle strade sterrate, ad eccezione di alcune parti in cui la presenza della vegetazione non ha permesso l'accesso.

Tramite il terreno prospiciente la strada SS 126, mappale 280, si accede ad un fabbricato destinato ad uso officina, la Masseria e la Villa Alice. La vecchia masseria risulta essere in continuità strutturale con la Villa Alice. L'accesso ai fabbricati succitati avviene mediante un cortile non asfaltato su cui grava di fatto un diritto di servitù di passaggio.

3.2 Giacitura, conformazione

I beni presentano una giacitura in parte pianeggiante ed in parte acclive ed una conformazione abbastanza regolare.

3.3 Dati identificativi catastali

Dall'esame degli atti presenti presso la Conservatoria dei RR.II., dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, nonché della relazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Alessandra Dessì, si evince che il pignoramento immobiliare riguarda i seguenti beni:

- in Comune di Fluminimaggiore, località "Sant'Angelo" - appezzamento di terreno in catasto terreni al fg.509, mappali 102,124,128,262,73,83,280 (ex 117 derivato dal 14, fabbricato rurale, are 13, ca.48,senza redditi), 119 (ex14, fabbricato rurale, di are 02ca.37, senza redditi).

Ciò premesso, si riportano qui di seguito i dati identificativi catastali dei beni oggetto della procedura come indicati nelle visure catastali (vedasi allegato E - volume 2/2):

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE (Codice D639) - catasto terreni							
n.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
						dominicale	agrario
1	509	73	PASC CESPUG	3	8.850 m^2	Euro 1,37	Euro 0,91
2	509	83	PASC CESPUG	1	8.102 m^2	Euro 4,18	Euro 1,67
3	509	102	PASC CESPUG	3	17.155 m2	Euro 2,66	Euro 1,77
4	509	119	AREA FAB DM	-	237 m2	-	-
5	509	124	PASC CESPUG	1	1.007 m2	Euro 0,52	Euro 0,21
6	509	128	PASCOLO	2	4.237 m2	Euro 1,09	Euro 0,66
7	509	262	PASCOLO	2	8.689 m2	Euro 2,24	Euro 1,35
8	509	280	AREA FAB DM	-	1.348 m2	-	-
superficie totale terreni pari a 49.625 m^2, di cui 48.040 m^2 terreni censiti con qualità pascolo e pascolo cespugliato e 1.585 m^2 censiti con qualità area fabbricato demolito							

Inoltre, dalle risultanze catastali è emersa la seguente cronistoria catastale:

1. L'immobile ubicato a Fluminimaggiore e censito al catasto terreni al fg.509, particella 73 qualificato come pascolo cespugliato, tale per frazionamento del 30/06/1992 pratica n. CA0026237 in atti dal 03/02/2005 (n.2192.1/1992) della particella 9, dall'impianto meccanografico del 14/05/1985;

2. L'immobile ubicato a Fluminimaggiore e censito al catasto terreni al fg.509, particella 83 qualificato come pascolo cespugliato, tale per frazionamento del 30/06/1992 pratica n. CA0026228 in atti dal 03/02/2005 (n.2192.1/1992) del mappale 35 ex 11/d, dall'impianto meccanografico del 14/05/1985;

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

3. L'immobile ubicato a Fluminimaggiore e censito al catasto terreni al fg.509, particella 102 qualificato come pascolo cespugliato, tale per frazionamento del 30/06/1992 pratica n. CA0026229 in atti dal 03/02/2005 (n.2192.1/1992) del mappale 12, dall'impianto meccanografico del 14/05/1985;

4. L'immobile ubicato a Fluminimaggiore e censito al catasto terreni al fg.509, particella 119 qualificato come area di fabbricato demolito, risulta così qualificato per variazione d'ufficio del 20/05/2020 Pratica n. CA0050695 in atti dal 20/05/2020 (n.2057 .1/2020), derivante dalla particella identificata al C.T. al foglio 509, Particella 119 qualificata come fabbricato rurale, derivata dalla soppressione della particella 14 frazionamento del 30/06/1992 pratica n. CA0026317 in atti dal 03/02/2005 (n.2192.1/1992), derivata dalla particella 14 dall'impianto meccanografico del 14/05/1985;

5. L'immobile ubicato a Fluminimaggiore e censito al catasto terreni al fg.509, particella 124 qualificato come pascolo cespugliato, tale per frazionamento del 30/06/1992 pratica n. CA0026317 in atti dal 03/02/2005 (n.2192.1/1992) del mappale 34 ex 11/c, dall'impianto meccanografico del 14/05/1985;

6. L'immobile ubicato a Fluminimaggiore e censito al catasto terreni al fg.509, particella 128 qualificato come pascolo, tale per frazionamento del 30/06/1992 pratica n. CA0026317 in atti dal 03/02/2005 (n.2192.5/1992) del mappale 13, dall'impianto meccanografico del 14/05/1985;

7. L'immobile ubicato a Fluminimaggiore e censito al catasto terreni al fg.509, particella 262 qualificato come pascolo, derivante dalla particella identificata al C.T. al foglio 509, Particella 126 per tipo mappale del 13/02/2006 pratica n.CA0326152 in atti dal 13/02/2006 (n. 326152.1/2005) tale per frazionamento del 30/06/1992 Pratica n.CA0026317 in atti dal 03/02/2005 (n. 2192.5/1992) del mappale 13, dall'impianto meccanografico del 14/05/1985.

8. L'immobile ubicato a Fluminimaggiore e censito al catasto terreni al fg.509, particella 280 qualificato come area di fabbricato demolito, risulta così qualificato per variazione d'ufficio del 20/05/2020 Pratica n. CA0050702 in atti dal 20/05/2020

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

(n.2058.1/2020), derivante dalla particella identificata al C.T. al foglio 509, Particella 280 qualificata come fabbricato rurale, tale per pratica di Tipo mappale del 10/03/2006 Pratica n.CA0326146 in atti dal 10/03/2006 8n.326146.1/2005), derivata dalla soppressione della particella 117 frazionamento del 30/06/1992 pratica n. CA0026317 in atti dal 03/02/2005 (n.2192.1/1992), derivata dalla particella 14 dall'impianto meccanografico del 14/05/1985.

La scrivente ha fatto richiesta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Catasto al fine di inserire in banca dati le planimetrie consegnate alla scrivente in occasione dei sopralluoghi in situ dal tecnico professionista che si occupò della presentazione di alcune pratiche di accatastamento di parte dei fabbricati ubicati nella località Sant'Angelo.

Di seguito si riporta quanto emerso conseguentemente alle richieste fatte all'Ufficio Agenzia delle Entrate servizi catastali.

Sul bene identificato nel C.T. al fg.509, particella 119, catastalmente di superficie pari a mq 237 insiste un rudere fatiscente, il quale risulta inserito nella mappa catastale.

Sul bene identificato nel C.T. al fg.509, particella 280, catastalmente di superficie pari a mq 1.348, insistono dei fabbricati tra cui un fabbricato attualmente destinato ad officina meccanica quest'ultimo non rappresentato nella mappa catastale, ma identificato nel catasto fabbricati alla sez.E, fg.9, particella 32. Durante il sopralluogo in sito si è verificato che l'officina, identificata al catasto fabbricato con numero particella 32 è occupata dal sig. mediante scrittura privata in comodato gratuito tra la e il sig. (vedasi allegato Q - volume 2/2). Dalla visura catastale storica al catasto fabbricati essa risulta intestata a . Dall'estratto di mappa terreni non risulta la sagoma di tale fabbricato pertanto occorre presentare una pratica di tipo mappale per aggiornare la mappa, oltre la verifica dei passaggi di proprietà.

Si precisa che dalle mappe di impianto i fabbricati rurali attualmente qualificati come area fabbricati demolito insistevano originariamente nei mappali identificati al catasto del Comune di Iglesias ai numeri 14 e 15, poi la particella 14 è stata frazionata generando le particelle 117, 118 e 119. Successivamente la particella 117 viene frazionata generando le particelle 280 e 281.

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32



mappa di impianto catasto particella 14

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rilevato dalle planimetrie catastali reperite, parrebbe che i fabbricati della "vecchia masseria" che insistono nella particella identificata al catasto terreni con il numero 280 (ex 117 derivato dalla particella 14), risultavano originariamente identificati nel catasto fabbricati alla sez.E, fg.9, particella 14, subb. 1-3-7-8 intestate a . La Villa Alice di proprietà della risulta censita al catasto fabbricati alla sez. E, fg.9, particella 14, sub.2. Per quanto concerne il fabbricato censito alla sez.E, fg.9, particella 14, sub. 1, la scrivente ha inviato la richiesta di informatizzazione della planimetria in data 02/02/2024 n. 23292494 all'Agenzia delle Entrate- catasto, riscontrando che per quanto riguarda l'inserimento in visura, gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - catasto hanno provveduto all'inserimento della particella in banca dati, mentre per quanto concerne la relativa planimetria catastale comunicano che:

<omissis... *La informiamo che abbiamo eseguito le correzioni dei dati catastali da lei richieste inserendo in banca dati l'immobile, sino ad ora assente, come da protocollo n. 1 del 31-01-1940. Dalle verifiche effettuate si è riscontrata che la scheda planimetrica allegata*

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

alla dichiarazione di accatastamento sopra menzionata è stata ritenuta dall'Ufficio non valida in quanto non rispondente allo stato di fatto. La presentazione della planimetria è obbligatoria come stabilito dalla Legge 11 agosto 1939, n° 1249. Pertanto si invitano gli aventi diritto all'adempimento, incaricando un Tecnico di loro fiducia regolarmente abilitato alla professione, presentando un nuovo atto di aggiornamento Docfa al Catasto Fabbricati per planimetria mancante, conforme alla normativa vigente in materia catastale, finalizzato alla regolarizzazione del corretto censimento dell'immobile in questione. omissis> (vedasi allegato L - volume 2/2). Si precisa che la situazione catastale relativa agli immobili risulta alquanto confusa in quanto per molti fabbricati e terreni non è stata correttamente ricostruita la storia catastale agli atti dell'Agenzia del territorio - ufficio del catasto e, a parere della scrivente, di conseguenza gli atti di provenienza risultano imprecisi. (vedasi allegato E, F - Volume 2/2).

Sul bene identificato nel C.T. al fg.509, particella 262, catastalmente di superficie pari a mq 8.689 insistono due corpi di fabbrica, uno costituito da una unica unità immobiliare identificata al catasto fabbricati con il numero 263 e l'altro costituito da due unità immobiliari identificate al catasto fabbricati con il numero 292. La scrivente a seguito dei sopralluoghi in situ, ha rilevato la presenza di due immobili distinti, identificati con il numero di particella 292 definiti al catasto fabbricati come fabbricati fantasma (fabbricato mai dichiarato ancora in attesa di completamento). Con nota del 21/03/2024 la sottoscritta comunica quanto rilevato all'Ill.mo Giudice, successivamente il Giudice ha disposto di eseguire gli aggiornamenti catastali dopo l'aggiudicazione del bene.

Si evidenzia che la consistenza immobiliare, la situazione catastale relativa ai fabbricati e ai terreni non risulta allineata, in quanto non vi è corrispondenza tra gli atti catastali (che andrebbero aggiornati) e lo stato reali dei luoghi.

L'accesso ai fabbricati è stato possibile solo in parte a causa dello stato di degrado strutturale. Si riporta una planimetria di rilievo, redatto mediante l'ausilio di quanto rappresentato nelle planimetrie storiche e nel progetto per il recupero a struttura ricettiva.

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

Pertanto per i fabbricati che insistono nei mappali 119 e 280, fabbricati attualmente inagibili, ma recuperabili con interventi di restauro conservativo, si considera una superficie di circa 130 mq per il mappale 119 e di circa 800 mq per il mappale 280.

4. CONFORMITA' DELLE IDENTIFICAZIONI IMMOBILIARI

Da un confronto tra la situazione attuale dei beni oggetto di pignoramento e quanto riportato nell'atto di pignoramento depositato il 06 dicembre 2022 e trascritto il 03 febbraio 2023 (n. repertorio 46 del 18 gennaio 2023), sono emerse delle discrasie catastali, già descritte nei paragrafo 2.2 e 3.3 della presente relazione, si ritiene che i dati riportati nell'atto di pignoramento hanno comunque individuato in precedenza gli immobili.

5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo quanto indicato nella documentazione rilasciata dal comune di Fluminimaggiore (vedasi allegato M - Volume 2/2), gli immobili oggetto del procedimento sono assoggettati alle prescrizioni urbanistiche di cui alle norme contenute Programma di Fabbricazione, del Comune di Fluminimaggiore, artt.16, 17 e 18, come di seguito elencate:

"Sottozona F.2 - Collinare (S. Angelo) - F2, Zona di interesse turistico - S.Angelo (Articoli: 16, 18) pari al 100.0%".

Si evidenzia che al momento della richiesta e del rilascio del certificato di destinazione urbanistica risultava in vigore il Piano Urbanistico Comunale adottato C.C. n. 37 del 05.08.2022, ma a seguito dei colloqui intercorsi con il tecnico comunale è emersa la **"Revoca dell'adozione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI disposta con DCC n. 37/2022 e integrata con DCC n. 4/2023",** ai sensi della Deliberazione del Consiglio comunale numero 3 del 05.04.2024 oltre che per i mappali sopra descritti risulterebbero ammessi solo interventi di recupero e restauro conservativo.

Come meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica (vedasi allegato M - volume 2/2) i terreni ricadono in area naturale secondo il P.P.R.

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

In particolare, il territorio di Fluminimaggiore ricade nell'ambito n.7 "bacino Metallifero" del Piano Paesaggistico Regionale.

Alcuni mappali ricadono all'interno delle Aree Tutelate Regione Sardegna 150 m dai Fiumi, D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini (Articoli:142).

6 VINCOLI ESISTENTI SUL BENE PIGNORATO

Secondo quanto attestato con nota del **COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE (c_d639) - Codice AOO: c_d639 - Reg. nr.0000190/2024 del 11/01/2024 e successiva ERRATA CORRIGE – ANNULLA E SOSTITUISCE QUANTO PRESENTE AL PROT. 190 DEL 11.01.2024 - Riscontro richiesta prot. n. 7831/2023 di accesso agli atti documentale ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii,** per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e diritti demaniali o usi civici. (All.O - vol. 2/2)

7. CONFORMITA' URBANISTICA

7.1 Iter autorizzatorio

Dalle indagini effettuate all'ufficio tecnico del Comune di Fluminimaggiore e dalla cronistoria catastale nonché dalle foto aeree, si attesta che gli ex "fabbricati rurali" risultano edificati in data antecedente al 1940.

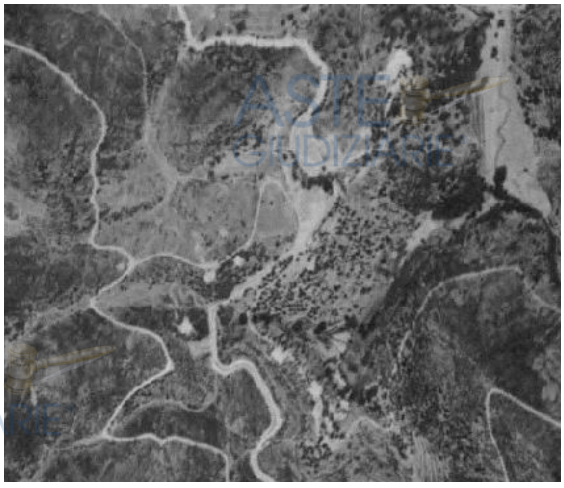


foto aerea anno 1954-1955

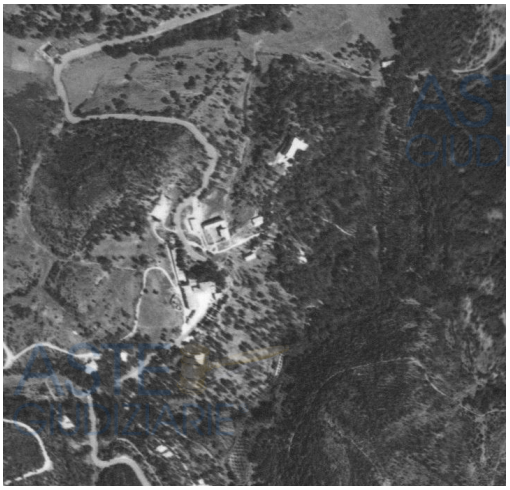


foto aerea anno 1968

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

La società Gli Ulivi s.r.l., debitrice presentò tramite la piattaforma SUAP le seguenti pratiche:

- n.425,426, 427, 496, 497, 500, 688 per l'esecuzione di diversi interventi, tra cui intervento aventi ad oggetto "risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna di una antica masseria al fine di adibirla a centro per servizi turistici a servizio del polo turistico della localita' Sant'Angelo", "di manutenzione straordinaria della copertura in tegole di una antica masseria" etc..., all'epoca della presentazione delle suddette pratiche risultava vigente un piano di lottizzazione, attualmente la convenzione risulta scaduta e non rinnovata.

I fabbricati oggetto delle pratiche edilizie sopra citate, presentate per conto della vedono rappresentate nelle planimetrie la Villa Alice, l'Officina e la Masseria.

I lavori relativi ai progetti presentati non sono mai stati realizzati.

8 MODALITA' DI VENDITA (FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA)

Considerato che la situazione catastale necessita di un aggiornamento, si ritiene opportuna la vendita dei beni pignorati in un unico lotto.

9 QUOTA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' ASSOGGETTATA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA ED EVENTUALE DIVISIONE IN NATURA

L'immobile in questione è pignorato per l'intero.

Pertanto per la sua stima si rimanda alla risposta al quesito n. 13.

10 POSSESSO DEI BENI

In seguito al sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 24/01/2024, 28/02/2024 e 19/03/2024 si è accertato che i terreni non risultano occupati.

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale – Cagliari 2, prot. n.427667 del 13/11/2024 non risultano registrati contratti di locazione (vedasi allegato P - volume 2/2).

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

Sul bene identificato nel C.T. al fg.509, particella 280, catastalmente di superficie pari a mq 1.348, insistono dei fabbricati tra cui un fabbricato attualmente destinato ad officina meccanica quest'ultimo non rappresentato nella mappa catastale, ma identificato nel catasto fabbricati alla sez.E, fg.9, particella 32. Durante il sopralluogo in sito si è verificato che l'officina, identificata al catasto fabbricato con numero particella 32 è occupata dal sig.

La cessione suddetta viene concordata tra il sig.

con sede in

mediante scrittura privata in comodato gratuito.

11 VALUTAZIONE DEI BENI

11.1 Criterio di stima utilizzato

Sulla base degli accertamenti svolti, il CTU dovendo procedere alla determinazione del valore commerciale dei beni in oggetto, ossia di quel valore più probabile che lo stesso in regime di ordinarietà assume in libero mercato, ritiene opportuno allo scopo della stima, da effettuarsi sulla base della sua redditività, effettiva o potenziale per quanto concerne i terreni, e a "costo di trasformazione" per quanto riguarda la stima dei soli fabbricati rurali.

11.2 Valutazione economica

Stima dei terreni

La superficie complessiva dei terreni identificati nel catasto terreni ai numeri 73, 83, 102, 124, 128, 262 è pari a 48.040 m^2, considerate le caratteristiche precedentemente descritte, i vincoli a cui sono sottoposti, considerata altresì l'inedificabilità si reputa congrua la valutazione come area agricola, riportando i valori agricoli medi (VAM) della Provincia di Carbonia-Iglesias pubblicati dalla Regione Autonoma della Sardegna per terreni ricadenti nella regione agraria n.5, pascolo e pascolo cespugliato, per l'annualità 2007 (ultima data di pubblicazione). Tali valori sono pari a 2.755,00 € /Ha, pari a 0,2755 €/mq per il pascolo e 1.822,00 € /Ha, pari a 0,1822 €/mq per il pascolo cespugliato.

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

Si evidenzia, che ai fini della stima è stata considerata la superficie catastale dei terreni desunta dalle visure catastali:

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	VAM	SUPERFICIE	VALORE
1	509	73	PASC CESPUG	0,1822 €/mq	8.850 m^2	Euro 1612,47
2	509	83	PASC CESPUG	0,1822 €/mq	8.102 m^2	Euro 1476,18
3	509	102	PASC CESPUG	0,1822 €/mq	17.155 m2	Euro 3125,64
5	509	124	PASC CESPUG	0,1822 €/mq	1.007 m2	Euro 183,47
6	509	128	PASCOLO	0,2755€/mq	4.237 m2	Euro 1167,29
7	509	262	PASCOLO	0,2755€/mq	8.689 m2	Euro 2393,82

Totale valore di mercato dei terreni € 9.958,87.

Stima terreni e fabbricati storici

In relazione alle caratteristiche dei fabbricati si ritiene applicabile il metodo basato sulla determinazione del valore del suolo attraverso la differenza fra il valore dei beni che sono oggetto di trasformazione e i costi necessari a sostenere la predetta trasformazione.

La formula risolutiva del metodo che ci consente di stimare il più probabile valore dell'area è la seguente:

$$Vta = \frac{Vmf - (Kc + Ku + R)}{(1+r')^{n}}$$

dove:

- Vmf = valore medio del fabbricato dopo la trasformazione;
- Kc = costi della costruzione, oneri di progettazione, spese generali, oneri finanziari (interessi per le anticipazioni di capitali);
- Ku = oneri di urbanizzazione dell'area;
- R = utile dell'imprenditore;

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

- r' = rendimento effettivo per un investimento ordinario;

- n = numero di anni per realizzare l'iniziativa.

Considerato che l'accesso ai fabbricati e il rilievo delle misure è stato possibile solo in parte, a causa dello stato di degrado strutturale, si considera una superficie di circa 130 mq per il mappale 119 e di circa 800 mq per il mappale 280.

Analizzando i prezzi di Fluminimaggiore e della vicina Iglesias, la scrivente ritiene probabile che il valore a nuovo del fabbricato è pari a 1.300,00 €/mq. Si precisa che in tale costo è ricompreso anche l'incidenza dell'area.

In riferimento al fattore oneri di urbanizzazione e concessione "Ku", si considera un importo pari a zero in quanto trattasi di tipologia edilizia e di intervento esente.

Relativamente al fattore Kc (costo di costruzione, oneri di progettazione etc..) si reputa di attribuire un costo pari a €/mq 950,00 per la particella 119 e pari a €/mq 750,00 per la particella 280.

Si ritiene che la misura attuale per il fattore utile d'impresa "R" sia pari al 10% del valore a nuovo del fabbricato.

Si considera il fattore rendimento effettivo "r' " adeguato per un investimento ordinario a medio termine pari al 1%, ed il numero di anni per realizzare l'iniziativa pari ad anni 3.

Per quanto sopra detto si calcolano i valori di trasformazione delle aree:

Terreno sito in Fluminimaggiore identificato nel catasto terreni al foglio 509, particella 119:

$$Vta(mq) = \frac{1300 - (950 + 0 + 130)}{(1 + 0{,}01)^3} = 213{,}60€ / mq$$

Vta = 213,60 €/mq * 130 mq = 27.768,00 €

Terreno sito in Fluminimaggiore identificato nel catasto terreni al foglio 509, particella 280:

$$Vta(mq) = \frac{1300 - (750 + 0 + 130)}{(1 + 0{,}01)^3} = 407{,}77€ / mq$$

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32

Vta = 407,77 €/mq * 800 mq = 326.216,00 €

Valore compendio immobiliare

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile oggetto della presente perizia, è pari a € 9.958,87 + € 27.768,00€ + € 326.216,00 = € 363.942,87.

€ 364.000,00 (Euro trecentosessantaquattromila/00) in cifra tonda.

Cagliari, lì 19 settembre 2024

Il CTU
Ing. Barbara Argiolas

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

Firmato Da: ARGIOLAS BARBARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1dbd32