

TRIBUNALE ORDINARIO  
DI CAGLIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
220/2015

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

*contro*



GIUDICE : DOTT. ENZO LUCHI

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Geom. Alessandro Foddis



C.T.U. Geom. Alessandro Foddis, Via Gallus n. 18, 09047 Selargius (Ca)

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



**Relazione di consulenza tecnica sulla determinazione del valore commerciale degli immobili ubicati nel Comune di Donori, Località Tuvu , distinti nel N.C.E.U. al Foglio 31 Mappale 106 sub 1, N.C.E.U. Foglio 19 Mappali 138-139, N.C.T. Foglio 19 Mappale 146, N.C.T. Foglio 31 Mappale 139.**

Il sottoscritto Geometra Alessandro Foddìs, nato a Cagliari il 09/03/1991, Cod. Fiscale FDDL SN91C09B354Z, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Cagliari, al N. 2980, con studio professionale in Selargius Via A.Gallus n.18, con udienza del 17/02/2017 Cron. 472/17, riceveva dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott. Enzo Luchi, con riferimento alla procedura esecutiva R.Es. N. 220/15, il seguente incarico:

**1) 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;

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ( ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica ( solo per i terreni ) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale ( ove non risultante dalla documentazione in atti ) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti

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

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



rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai 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;

**4) 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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**5) indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **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, **quantificando** 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;

**6) 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**7)** 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 lotti ( procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi



debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo 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;

**8) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 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;

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

**10) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

**11) 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;

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

**13) 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;

**14)** predisponga quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.



## 1) PREMESSA

Le operazioni peritali avevano inizio il giorno 21/02/2017 presso il portale telematico Sister dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari per la richiesta delle planimetrie, degli estratti di mappa e visure relativi agli immobili in questione, presso l' Ufficio Tecnico di Donori il giorno 24/02/2017 per la presentazione della richiesta di accesso agli atti per il rilascio di copia, degli elaborati di progetto con verifiche della concessione, di autorizzazione edilizia, di condoni edilizi ed agibilità, rilasciate il giorno 22/03/2017, presso l' Ufficio di Servizio Pubblicità Immobiliare di Cagliari (ex Conservatoria) nel giorno 12/09/2017 per l' aggiornamento e verifica delle iscrizioni e trascrizioni sugli immobili.

Il sottoscritto proseguiva le operazioni di consulenza, con tutti quei rilievi caratteriali degli immobili in oggetto, atti all' espletamento dell' incarico affidato, effettuando un primo sopralluogo in data 14/03/2017 alle ore 10.00, previa comunicazione con raccomandata a/r alle parti, con visione, rilevamenti fotografici, verifiche esterne interne degli immobili distinti in catasto al N.C.E.U. al Foglio 31 Mappale 106 sub.1, N.C.E.U. Foglio 19 Mappali 138-139 e al N.C.T. Foglio 19 Mappale 146, N.C.T. Foglio 31 Mappale 139 (ex 108), concludendo le operazioni peritali alle ore 12.10.

Il giorno 03/05/2017 previa comunicazione alle parti con raccomandata a/r si è effettuato il secondo sopralluogo in loco alle ore 9.30, procedendo all' effettuazione dei rilevamenti fotografici e quelli planimetrici con termine delle operazioni peritali alle ore 12.45 ed un terzo sopralluogo il giorno 06/07/2017 previa comunicazione con raccomandata a/r e previa autorizzazione del Giudice del 08/06/2017, il quale consentiva e si è proceduto alla rilevazione planimetrica con strumentazione topografica "stazione totale", per l' effettuazione dell' aggiornamento della planimetria catastale per l' ampliamento del fabbricato, distinto al foglio 31 mappale 106, concludendo le operazioni alle ore 9.50, assistito nei sopralluoghi da n. 1 collaboratore.

## 2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto dell' esecuzione, ricadono in zona agricola, fuori dal centro abitato dove trovano collocazione terreni classificati agricoli e alcuni fabbricati, sono situati all' interno di un' area recintata alla quale si accede tramite dei cancelli metallici.

La zona non è facilmente raggiungibile dai mezzi di trasporto pubblico, ed è sprovvista di infrastrutture varie, quali, servizi, banche, negozi, farmacie.

C.T.U. Geom. Alessandro Foddis, Via Gallus n. 18, 09047 Selargius (Ca)



Gli immobili ricadono in Comune di Donori, Località Tuvu, raggiungibili tramite la strada statale 387 del Gerrei.

Sono stati conclusi detti lavori con la stesura della presente relazione tecnica.



## 2.1) DESCRIZIONE IMMOBILI

### IN COMUNE DI DONORI – LOCALITA' TUVU

1) Numero tre fabbricati destinati a funzioni produttive connesse alle attività agricole, al piano terra, confinante con proprietà [REDACTED], censita nel catasto fabbricati al Foglio 19 Mappale 139, Località Tuvu snc, Categoria D/10, rendita catastale €. 2.114,00 intestata a [REDACTED] nato a Cagliari il 29/05/1976.

2) Fabbricato destinato a deposito al piano terra, confinate con proprietà [REDACTED] e strada vicinale Tuvu, censito nel Catasto fabbricati al Foglio 19 Mappale 138, Località Tuvu snc, categoria C/2, classe 6, 27 mq, rendita catastale €. 37,65 intestato a [REDACTED]

3) Fabbricati destinato a funzioni produttive connesse alle attività agricole, al piano terra e interrato, confinante con strada vicinale Tuvu, proprietà [REDACTED] censita nel catasto fabbricati al Foglio 31 Mappale 106 sub.1, Località Tuvu snc, Categoria D/10, rendita catastale €. 1.984,00 intestata a [REDACTED]

4) Terreno agricolo confinante con proprietà [REDACTED] Strada vicinale Tuvu e Comune di Donori, censito al catasto terreni al Foglio 19 Mappale 146, Località Tuvu snc, qualità orto irriguo, classe 2, mq. 20.666,00, reddito dominicale €. 336,20, Reddito agrario €. 170,77 intestato a [REDACTED] Località Tuvu.

Trattasi di frutteto misto con susini, fichi, albicocchi e peri con circa 80 piante.

Nel terreno in oggetto si trovano circa 100 piante di olivo e varie piante tra cui querce, roveri e carrubo.

5) Terreno agricolo confinante con proprietà [REDACTED] Strada vicinale Tuvu, strada vicinale Mitza, censito al catasto terreni al Foglio 31 Mappale 139 (ex 108 ), Località Tuvu snc, qualità agrumeto, classe U, mq. 12.517,00, reddito dominicale €. 203,63, Reddito agrario €. 103,43 intestato a [REDACTED] nato a Cagliari il 29/05/1976.

Trattasi di agrumeto con piante di arance Washington con filari di piante di mandarino e mandaranci.



C.T.U. Geom. Alessandro Foddis, Via Gallus n. 18, 09047 Selargius (Ca)



## 2.2 ) CRONISTORIA PASSAGGI DI PROPRIETA'

### IMMOBILI IN COMUNE DI DONORI

- 1) Foglio 31 mappale 106 sub.1 Categoria D/10 Rendita Euro 2.839,20
- 2) Foglio 19 mappale 138 Categoria C/2 Cl. 6 sup. 32 Rendita Euro 37,65
- 3) Foglio 19 mappale 139 Categoria D/10 Rendita Euro 2.114,00
- 4) Foglio 19 mappale 146 Orto Irriguo Cl. 2 Ha 2.06.66 R.D. 336,20 R.A. 170,77
- 5) Foglio 31 mappale 139 Agrumeto Ha 1.25.17 R.D. 203,63 R.A. 103,43

Si precisa che l'unità immobiliare distinta con la particella 106 sub. 1 del foglio 31 è stata originata dal nuovo accatastamento effettuato dal sottoscritto prot. CA0175283 del 18/10/2017 con tipo mappale prot. CA0150325 del 28/08/2017, previa autorizzazione del giudice, derivata dal mappale 106.

L'originario mappale 106 è stato variato dal Signor [REDACTED] in data 30/11/2005 prot. n. CA301760.

L'immobile è derivato dalla particella distinta nel catasto terreni al foglio 31 mappale 19.

Le unità immobiliari censite al foglio 19 mappali 138 e 139 sono state costituite nel catasto urbano in data 21/10/2008 prot. n. CA0532694 e derivano dalla particella 80 del foglio 19 del catasto terreni.

Il tratto di terreno agricolo censito al foglio 19 mappale 146 è stato originato dal frazionamento in data 28/05/2009 prot. n. CA0250512, a sua volta derivato dal mappale 140, prima ancora mappale 80.

Il terreno censito al foglio 31 mappale 108 è derivato dal mappale 107, frazionamento del 28/05/2009 prot. n. 0250505 e prima ancora dal mappale 19.

Il Signor [REDACTED] a Cagliari è diventato proprietario del terreno agricolo in località "Tuvu e Paderi" distinto in catasto al foglio 31 col mappale 19 di Ha 2.21.75, pascolo cespugliato, e del terreno sempre in località "Tuvu e Paderi" distinto in catasto al foglio 19 mappale 80 di Ha 3.70.20, pascolo cespugliato, con atto di compravendita rep. N. 99073 rac. 25729 Notaio Dott. Roberto Putzolu del 11/12/2002.

Il terreno distinto al foglio 31 mappale 19 è stato acquistato dai Signori [REDACTED]

[REDACTED] nati a Dolianova rispettivamente [REDACTED]

A questi ultimi il terreno perveniva, in forza di Atto di compravendita del Notaio Giuliana Troise in data 06/03/1980 rep. N. 4631, rac. N. 2557, registrato a Cagliari l'11/03/1980 al n. 3130 dal [REDACTED]



Il terreno distinto al foglio 19 col mappale 80 è pervenuto al Signo [REDACTED]  
[REDACTED] a lei in precedenza pervenuto in forza di atto a  
Rogito Notaio Dottoressa Giuliana Troise in data 08/02/1974 rep. N. 1109 rac. N. 652, dai  
[REDACTED]  
[REDACTED] tutti nati  
ad Ussana.

### 2.3) VISURE PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, del Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l'archivio catastale, vista la situazione degli atti informatizzati, viste le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio, come dalle note di seguito elencate, si ritiene che gli immobili sono descritti ed identificati in modo conforme con la descrizione dell'atto di pignoramento.

A) Trascrizione del 17/12/2002 a favore, atto di compravendita a rogito del Notaio Dottor Putzolu Roberto, Registro particolare n. 44804, Registro generale n. 56980 Rep. N. 99073 del 11/12/2002.

B) Trascrizione del 17/12/2002 a favore atto di compravendita a rogito del Notaio Dottor Putzolu Roberto, Registro particolare n. 44805, Registro generale n. 56981 Rep. N. 99073/1 del 11/12/2002.

C) Iscrizione contro Ipoteca volontaria rep. N. 88423/14448 del 24/08/2007, iscritta a garanzia di finanziamento con atto del Notaio Porru Alessandro Reg. particolare 6823 Registro generale 35199, Annotazione n. 4370 del 02/12/2009 ( Restrizione di Beni ).

D) Trascrizione contro del 02/07/2009 Registro particolare n. 14517 Reg. generale n. 20614 Notaio Dottor Pasolini Paolo Emilio Rep. N. 27784/7314 del 25/06/2009.

E) Trascrizione contro del 19/05/2015 Registro part.10151 Registro generale 12786 Ufficiale Giudiziario Corte d'appello Rep. 1865/2015 del 30/03/2015 Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili.

A) Iscrizione contro del 31/10/2002, Registro particolare 5175 Registro generale 49449 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 98538 del 28/10/2002, Ipoteca volontaria





derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, Immobili siti in Donori ( CA )  
Soggetto terzo datore d'ipoteca –

Documenti successivi correlati

1. Iscrizione n. 5740 del 29/11/2002\*\*\*Nota Annotata
2. Annotazione n. 4662 del 25/07/2003 ( Erogazione a saldo )
3. Annotazione n. 4293 del 26/11/2009 ( Restrizione di beni )
4. Annotazione n. 4498 del 15/12/2009 ( Restrizione di beni )

B) Iscrizione contro del 29/11/2002, Registro particolare 5740 Registro generale 53892  
Pubblico Ufficiale Putzolu Roberto Rep. 98538 del 28/10/2002 Ipoteca volontaria derivante  
da concessione a garanzia di mutuo condizionato Immobili siti in Donori ( CA ) Soggetto  
terzo datore d'ipoteca formalità di riferimento Iscrizione n. 5175 del 2002

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4663 del 25/07/2003 ( Erogazione a saldo )
2. Annotazione n. 4497 del 15/12/2009 ( Restrizione di beni )

C) Trascrizione contro del 17/12/2002, Registro particolare 44804 Registro generale 56980  
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 99073 del 11/12/2002 Atto tra vivi  
compravendita Immobili siti in Donori ( CA ) Soggetto Venditore.

A) Iscrizione contro del 31/10/2002, Registro particolare 5175 Registro generale 49449  
[REDACTED] Repertorio 98538 del 28/10/2002, Ipoteca volontaria  
derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, Immobili siti in Donori ( CA )  
Soggetto terzo datore d'ipoteca –

Documenti successivi correlati

1. Iscrizione n. 5740 del 29/11/2002\*\*\*Nota Annotata
2. Annotazione n. 4662 del 25/07/2003 ( Erogazione a saldo )
3. Annotazione n. 4293 del 26/11/2009 ( Restrizione di beni )
4. Annotazione n. 4498 del 15/12/2009 ( Restrizione di beni )

B) Iscrizione contro del 29/11/2002, Registro particolare 5740 Registro generale 53892  
[REDACTED] Rep. 98538 del 28/10/2002 Ipoteca volontaria derivante  
da concessione a garanzia di mutuo condizionato Immobili siti in Donori ( CA ) Soggetto  
terzo datore d'ipoteca formalità di riferimento Iscrizione n. 5175 del 2002

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4663 del 25/07/2003 ( Erogazione a saldo )

2. Annotazione n. 4497 del 15/12/2009 ( Restrizione di beni )

C) Trascrizione contro del 17/12/2002, Registro particolare 44804 Registro generale 56980 Pubblico Ufficiale Putzolu Roberto Repertorio 99073 del 11/12/2002 Atto tra vivi compravendita Immobili siti in Donori ( CA ) Soggetto Venditore.

D) Trascrizione contro del 17/12/2002, Registro particolare 44805 Registro generale 56981 Pubblico Ufficiale Putzolu Roberto Repertorio 99073/1 del 11/12/2002 Atto tra vivi compravendita Immobili siti in Donori ( CA ) Soggetto Venditore.



### 3) REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Dalle misure rilevate sul posto si son potute accertare le dimensioni esatte di tutti gli ambienti.

- Nel fabbricato A destinato a funzioni produttive connesse alle attività agricole, distinto in catasto al foglio 19 mappale 139, la situazione attuale non corrisponde rispetto alla concessione edilizia ed alla planimetria catastale.

Si riscontra una lieve diversa distribuzione interna sulle metrature dei vani, la veranda coperta risulta con dimensioni inferiori, il muro posteriore non era previsto e dovrà essere rimosso, non sono stati realizzati gli scivoli di pertinenza alle carrozine ed è stata realizzata una porta per accedere sulla parte retrostante dell'immobile.

La camera 3 dovrà avere destinazione ufficio e la camera 4 destinazione lavanderia, come da progetto approvato, allegato alla presente consulenza tecnica, attualmente sono destinate a zona notte.

- Anche nel fabbricato B, sempre destinato a funzioni produttive connesse alle attività agricole, distinto in catasto al foglio 19 mappale 139, la situazione attuale non corrisponde rispetto alla precedente concessione edilizia e alla planimetria catastale.

Si riscontra una lieve differenza interna nelle misure dei vani, non è stata realizzata la finestra sull'anti wc e sulla sala 2 è stata realizzata una porta anziché una finestra.

- Per il fabbricato C dell'unità immobiliare, distinto in catasto al foglio 19 mappale 139, destinato a locale tecnico non risulta sia stata rilasciata alcuna concessione edilizia, ma essendo un fabbricato irrilevante può essere regolarizzato e sottoposto ad accertamento di conformità.

- Nel fabbricato D, destinato a magazzino, distinto in catasto al foglio 19 mappale 138, la situazione attuale non corrisponde rispetto alla planimetria catastale.



C.T.U. Geom. Alessandro Foddìs, Via Gallus n. 18, 09047 Selargius (Ca)



Rispetto alla planimetria catastale si riscontra la realizzazione di una nuova porta e sulla parte interna la realizzazione di un muro in blocchetti interno. L'immobile è sprovvisto di concessione edilizia. Non rispettando le distanze minime dalla strada di almeno 10 metri, non potrà ottenere la conformità e dovrà essere messo in demolizione.

- Il fabbricato E, destinato a funzioni produttive connesse alle attività agricole, è costituito da un piano terra ed un piano interrato ed è distinto in catasto al Foglio 31mappale 106 sub.1

La situazione attuale non corrisponde rispetto alla precedente concessione edilizia e non corrispondeva alla planimetria catastale ( poi aggiornata previa autorizzazione del giudice ).

Si riscontra la veranda chiusa, una diversa distribuzione degli spazi interni con la fusione della camera e la cucina (rispetto al progetto) per formare un vano unico adibito a cucina, la realizzazione di un nuovo infisso sulla cucina e leggeri spostamenti sulla collocazione di finestre e portefinestre, la differenza su alcune altezze del piano terra.

Sulla parte laterale del fabbricato è stato ricavato un nuovo vano destinato a sgombero di mq. 29.93, una copertura (1) di mq. 71.17 ed un'altra copertura (2) di mq. 141.37 per la collocazione dei pannelli fotovoltaici di Kw 18.02.

Si dovrà procedere alla realizzazione di un progetto in accertamento di conformità per le opere realizzate in assenza del Permesso di Costruire e alla demolizione di quelle non sanabili con esecuzione di ulteriori opere.

Si dovrà procedere alla demolizione delle coperture e dalla nuova collocazione dei pannelli fotovoltaici o a terra o ad almeno 6 metri dal confine . La comunicazione che è stata eseguita per il loro posizionamento oltre ad non essere stata inviata allo sportello unico per le attività produttive (Suap) ma con una semplice comunicazione, non rispetta le distanze minime dal confine in quanto realizzata in aderenza.

La comunicazione che era stata trasmessa prevedeva la collocazione nella copertura della veranda.

Le coperture (1) e (2), ed il locale di sgombero non rispettano le distanze minime previste dal regolamento edilizio del Comune di Donori.

Successivamente alla regolarizzazione in base alle normative comunali si dovrà procedere all'aggiornamento catastale per la rappresentazione corretta degli immobili e alla dichiarazione di agibilità in autocertificazione.



#### 4) RISPONDEZZA ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Sono stati effettuati gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Donori, previa richiesta di accesso agli atti.

Per i fabbricati A e B è stata rilasciata concessione edilizia n. 19/05 del 29/07/2005 e n.03/08 del 29/01/2008, provvedimento autorizzativo unico n.2 del 01/02/2008 per la realizzazione di un'attività agrituristica, la successiva proroga per finire i lavori precedentemente iniziati e la modifica di destinazione d'uso di alcuni ambienti di un fabbricato in corso di realizzazione da adibire ad agriturismo.

Il fabbricato C non è presente in alcuna concessione edilizia rilasciata

Il fabbricato D non è presente in alcuna concessione edilizia rilasciata

Per il fabbricato E è stata rilasciata la concessione edilizia n.15 del 03/07/2003 prot. 903 del 27/02/2003 per l'ampliamento del fabbricato precedentemente con relativo certificato di agibilità pratica n.8/04 del 28/02/2006.

Per l'installazione dei pannelli fotovoltaici è stata inviata al protocollo una comunicazione preventiva di manutenzione ordinaria, ma la realizzazione della copertura, ove sono stati installati e la modalità di comunicazione non rispettavano e non rispettano le norme del Comune di Donori.

#### 5) LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano attualmente occupati e utilizzati dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] i suoi familiari

#### 6) CALCOLO SUPERFICI DEI BENI

Sulla base delle misure eseguite sono state ricavate le superfici effettive lorde e calcolate quelle commerciali degli immobili.

In merito al calcolo delle superfici commerciali, che costituiscono il parametro di riferimento per la determinazione del valore degli immobili, è opportuno fare alcune considerazioni sui coefficienti utilizzati.

La superficie commerciale di un immobile è determinata da:

\*la somma delle superfici, superfici coperte calpestabili comprensive delle quote, delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali;

\*le superfici ponderate ad uso esclusivo dei locali di sgombero, verande, coperture e cortili

<b>Immobile A - calcolo superficie totale immobile</b>			
<b>Ambienti</b>	<b>MQ</b>	<b>Incidenza superficie %</b>	<b>Superficie mq</b>
Camera 1	14.81	100 %	14.81
Bagno 1	4.66	100 %	4.66
Camera 2	12.64	100 %	12.64
Bagno 2	4.72	100 %	4.72
Camera 3	12.70	100 %	12.70
Bagno 3	4.65	100 %	4.65
Disimpegno 1	1.10	100 %	1.10
Camera 4	10.26	100 %	10.26
Bagno 4	4.66	100 %	4.66
Disimpegno 2	1.16	100 %	1.16
Camera 5	14.84	100 %	14.84
Bagno 5	4.63	100 %	4.63
Camera 6	15.08	100 %	15.08
Bagno 6	4.59	100 %	4.59
Veranda coperta	129.77	60 %	77.86
Pareti perimetrali	26.60	100%	26.60
Pareti divisorie interne	2.80	100%	2.80
<b>Immobile B - calcolo superficie totale immobile</b>			
<b>Ambienti</b>	<b>MQ</b>	<b>Incidenza superficie %</b>	<b>Superficie mq</b>
Ingresso	3.15	100 %	3.15
Sala 1	41.17	100 %	41.17
Sala 2	7.34	100 %	7.34
Ant. Wc	3.75	100 %	3.75
Wc 1	1.81	100 %	1.81



Wc 2	1.81	100 %	1.81
Pareti perimetrali	8.26	100%	8.26
Pareti divisorie interne	2.95	100%	2.95
<b>Immobile C - calcolo superficie totale immobile</b>			
<b>Ambienti</b>	<b>MQ</b>	<b>Incidenza superficie %</b>	<b>Superficie mq</b>
Locale tecnico	13.85	25 %	3.46
Pareti perimetrali	2.73	100%	2.73

<b>Immobile D - calcolo superficie totale immobile</b>			
<b>Ambienti</b>	<b>MQ</b>	<b>Incidenza superficie %</b>	<b>Superficie mq</b>
Locale di sgombero	26.06	100 %	26.06
Pareti perimetrali	4.65	100%	4.65
Pareti interne	0.50	100%	0.50

<b>Immobile E - calcolo superficie totale immobile</b>			
<b>Ambienti</b>	<b>MQ</b>	<b>Incidenza superficie %</b>	<b>Superficie mq</b>
Soggiorno	41.27	100 %	41.27
Cucina	23.04	100 %	23.04
Camera	17.00	100 %	17.00
Bagno 1	5.44	100 %	5.44
Bagno 2	4.76	100 %	4.76
Disimpegno	4.20	100 %	4.20
Wc	1.79	100 %	1.79
Ant. Wc	2.21	100 %	2.21



Veranda	43.42	60 %	26.05
Sgombero	29.93	50 %	14.97
Copertura 1	71.17	35%	24.91
Copertura 2	141.37	35%	49.48
Cantina	68.77	25%	17.19
Pareti perimetrali	15.00	100%	15.00
Pareti divisorie interne	4.00	100%	4.00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Terreni agricoli	
Immobili	Superficie mq
Immobile F	20.666,00
Immobile G	12.517,00

## 7) VALORE COMMERCIALE DEI BENI

La scelta del criterio di stima di un bene è legato agli obiettivi specifici che la stessa si prefigge, nel caso in esame lo scopo è quello di determinare il valore venale degli immobili.

I vari metodi di stima usati per i terreni, fabbricati, pur se formalmente diversi, hanno un obiettivo comune, in quanto ogni giudizio di valutazione deve comunque esprimere in modo attendibile le previsioni del mercato.

Nel caso in esame il metodo più attendibile, dovendo procedere alla determinazione del valore venale degli immobili, cioè del più probabile valore che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato, è quello comparativo (a valore di mercato).

Tale criterio operando con metodo sintetico comparativo, consente di accertare l'andamento del mercato immobiliare, sulla base di una comparazione dei beni oggetto di stima, con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili dei quali si conoscono i prezzi di mercato.

Come accennato in precedenza, riscontrate le colture dei terreni, le caratteristiche tecniche per gli immobili, struttura portante, intonaci, tinteggiature, pavimentazione, rivestimenti, infissi, impianti e rifiniture, per la stima dei suindicati immobili, si è ritenuto opportuno e giusto



usare il metodo comparativo, riferito al prezzo unitario, per tale motivo si è reso necessario calcolare la superficie commerciale degli immobili che è diversa dalla superficie reale, infatti essa corrisponde ad una superficie che si ottiene dalla somma delle superfici reali corrette da alcuni coefficienti dipendenti dal fabbricato in esame. Nella valutazione si è tenuto conto anche di altri fattori dipendenti dalla tipologia degli immobili, classe demografica del Comune, ubicazione rispetto al Piano Urbanistico Comunale, vetustà e stato di conservazione. Dalle indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari ed imprenditori operanti nel Comune di Donori sono state accertate le seguenti valutazioni unitarie riferite al parametro €/mq commerciale :

- Immobile A-B-C :     €/mq 650,00
- Immobile E :        €/mq 650,00
- Immobile F :        €/mq 2,50
- Immobile G :        €/mq 3,00

Nelle prossime tabelle saranno inseriti i mq effettivi commerciabili, scorporati dagli immobili e vani da demolire

<b>Totale superficie commerciabili immobili A+B+C</b>			
<b>Ambienti</b>	<b>MQ</b>	<b>Incidenza superficie %</b>	<b>Superficie mq</b>
Immobile A	217.76	-	217.76
Immobile B	70.24	-	70.24
Immobile C	6.19	-	6.19
Cortile comune	6.127,51	0.4%	24.51
		<b>Totale</b>	<b>318.70</b>

<b>Immobile D – In demolizione</b>			
<b>Ambienti</b>	<b>MQ</b>	<b>Incidenza superficie %</b>	<b>Superficie mq</b>
Locale di sgombero	31.21	-	-

C.T.U. Geom. Alessandro Foddis, Via Gallus n. 18, 09047 Selargius (Ca)





<b>Immobile E - calcolo superficie commerciabile immobile</b>			
<b>Ambienti</b>	<b>MQ</b>	<b>Incidenza superficie %</b>	<b>Superficie mq</b>
Soggiorno	41.27	100 %	41.27
Cucina	23.04	100 %	23.04
Camera	17.00	100 %	17.00
Bagno 1	5.44	100 %	5.44
Bagno 2	4.76	100 %	4.76
Disimpegno	4.20	100 %	4.20
Wc	1.79	100 %	1.79
Ant. Wc	2.21	100 %	2.21
Veranda	43.42	60 %	26.05
Cantina	68.77	25%	17.19
Pareti perimetrali	15.00	100%	15.00
Pareti divisorie interne	4.00	100%	4.00
<b>Totale</b>			<b>161.95</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 7.1) CALCOLO VALORE IMMOBILI :

<b>Fabbricati</b>			
<b>Immobili</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valutazione Unitaria</b>	<b>Valore €</b>
Immobile A	318.70	650,00 €/mq	207.155,00
Immobile B			
Immobile C			
Immobile D	31.21	-	- 5.000,00
Immobile E	161.95	650,00 €/mq	105.267,50
Fotovoltaico	18.02 Kw	1.100,00 €/Kw	19.822,00

C.T.U. Geom. Alessandro Foddis, Via Gallus n. 18, 09047 Selargius (Ca)



<b>Terreni agricoli</b>			
<b>Immobili</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valutazione Unitaria €/mq</b>	<b>Valore €</b>
Immobilabile F	20.666,00	2,50 €/mq	51.665,00
Immobilabile G	12.517,00	3,00 €/mq	37.551,00

Nella successiva tabella saranno inseriti i costi delle demolizioni, la modifica dei fotovoltaici e delle pratiche tecniche, quali ( accertamento di conformità, sanzione amministrativa, pratiche catastali e agibilità )

<b>Immobili</b>	<b>Valore di mercato € "a"</b>	<b>Costo pratiche tecniche "b"</b>	<b>Modifica posizionamento fotovoltaico "c"</b>	<b>Demolizioni "d"</b>	<b>Valore di Mercato € a-(b - c - d)</b>
Immobili A-B-C	207.155,00	3.500,00	-	750,00	202.905,00
Immobilabile D	-	1.200,00	-	4.500,00	- 5.700,00
Immobilabile E	125.089,50	4.000,00	2.000,00	4.000,00	115.089,50
Immobilabile F	51.665,00	-	-	-	51.665,00
Immobilabile G	37.551,00	-	-	-	37.551,00
<b>Totale valore immobili</b>					<b>401.510,50</b>

Gli elementi oggettivi di riferimento che hanno condotto all'indicazione dei valori unitari sono costituiti da:

- A) l'indagine di mercato svolta presso agenzie immobiliari, imprenditori
- B) i dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Si precisa che nella valutazione dei fabbricati si è tenuto conto dell'anno di costruzione e della loro vetustà e sui terreni della piantumazione presente.



## 8) ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 1) IMMOBILI A-B-C – N.C.E.U. Foglio 19 mappale 139 : Classe energetica B
- 2) IMMOBILE E – N.C.E.U. Foglio 31 mappale 106 sub 1 : Classe energetica A3

## 9) DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 22/09/2017 per i terreni siti in agro di Donori distinti al nuovo catasto terreni al :

- 1) Foglio 19 mappale 146 Orto Irriguo Cl. 2 Ha 2.06.66 R.D. 336,20 R.A. 170,77
- 2) Foglio 31 mappale 139 Agrumeto Ha 1.25.17 R.D. 203,63 R.A. 103,43;

risultano in zona E ( agricola ) ed in particolare nella sottozona E1 del P.U.C adottato.

## 10) OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI FINALI

Oltre a quanto affermato nei precedenti punti della presente, verificata la completezza della documentazione, predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni, pregiudizievoli, acquisita la documentazione catastale e gli atti di provenienza, effettuati i sopralluoghi e tutti gli accertamenti necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico in riferimento ai quesiti formulati si precisa che:

\* i fabbricati non risultano conformi ai progetti approvati e alle planimetrie catastali in atti.

\* gli immobili, fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo ed alla valorizzazione dei prodotti aziendali, possono essere regolarizzati, con indice fondiario di 0.20 mc/mq.

Per i fabbricati residenziali l'indice è 0.03 mc/mq.

Per l'esercizio dell'attività agrituristica sono ammessi 3 posti letto per ettaro con destinazione agrituristica, con una superficie minima di 3 ettari.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.

Visti i beni in oggetto, la loro funzione, la conformazione, le caratteristiche tecniche e la loro destinazione urbanistica si ritiene da considerare gli immobili come unico lotto di vendita.

Avendo assolto il mandato conferitomi dall'Ill.mo Giudice, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica di n. 20 pagine, completata dai seguenti allegati:

### Si Allega :

- Allegato n. 1 – Documentazione fotografica;



- Allegato n. 2 – Concessioni edilizie;
- Allegato n. 3 – Pianta e prospetti dei progetti approvati;
- Allegato n. 4 – Elaborati situazione attuale immobili;
- Allegato n. 5 – Documentazione catastale;
- Allegato n. 6 – Aggiornamento Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Allegato n. 7 – Attestati di prestazione energetica
- Allegato n. 8 – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 9 – Documentazione accatastamento effettuato;
- Allegato n. 10 – Accessi sopralluoghi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Cagliari, 20/10/2017

Il Consulente Tecnico D'Ufficio  
Geom. Alessandro Foddis

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Geom. Alessandro Foddis, Via Gallus n. 18, 09047 Selargius (Ca)

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

