

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare

n. Rep. 332/2008

a favore

contro



Giudice dell'esecuzione nel procedimento indicato in epigrafe

Signora Dr. Donatella Aru



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUCIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare

n. Rep. 332/2008

a favore

contro

Ill.ma Signora Dr. Donatella Aru, Giudice dell'esecuzione

nel procedimento indicato in epigrafe

Tribunale Ordinario di Cagliari



SOMMARIO: 1. PREMESSA. - 2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2°
COMMA C.P.C. - 3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI IN ATTL - 4. ACQUISIZIONE DELLE MAPPE
CATASTALI - 5. ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE - 6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. -7. CONFORMITA'
DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE CON QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO. - 8. AGGIORNAMENTI CATASTALI. -
9. UTILIZZAZIONE NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE. - 10. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE CON LE
CONCESSIONI AMMINISTRATIVE. - 11. INDICAZIONE DEI NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI. - 12. POSSIBILITA' DI
VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN PIU' LOTTI. - 13. ACCERTAMENTO SULLA EVENTUALE OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE. DIRITTI DEMANIALI - 14. VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, VINCOLI DI NATURA
CONDOMINIALE. - 15. DIRITTI DEMANIALI. - 16. CRITERIO DI STIMA. - 17. DETERMINAZIONE DEL VALORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

In udienza del 20/03/2009, l'Ill.ma S.V. ha nominato perito d'ufficio relativamente alla causa indicata in epigrafe il sottoscritto Dr. Ing. Stefano Stara, con studio in Pula (CA), via Cavour n.2, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari ed all'Albo C.T.U. del Tribunale Ordinario di Cagliari. Al sottoscritto perito, prestato il giuramento di rito, è stato affidato 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;

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

3) 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;

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

5) 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, ecc);

6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali 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;

7) proceda, ove necessario, 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.

8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

9) 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

10) dica se è possibile vendere i beni pignorati io 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.

11) 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 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 cc. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

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

14) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affiancazione o riscatto;

15) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI

ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto risulta la completezza della documentazione in atti che nel seguito viene riportata:

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO: Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in Comune di Sestu località "Santa Lucia", e risultano censiti all'U.T.E. di Cagliari, C.T. al foglio 4 mappale 67, di 7.490 mq, e al mappale 87 di 6.900 mq; al foglio 5 mappale 39, di 665 mq, e al mappale 95 di 640 mq.

Quote: piena proprietà per intero di tutti gli immobili suindicati della

avente sede in , in via n. (All. n.1)

Gli immobili vengono sinteticamente riportati nella seguente tabella:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CLASSE	SUPERF. (mq)	
4	67	Seminativo 3	7.490	E
4	87	Seminativo 3	6.900	E
5	39	Seminativo 4	665	E
5	95	Seminativo 4	640	H

TRASCRIZIONI:

Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

- 1) Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Raffaele Spiga in data 08/04/1935 Rep. 6042, trascritto a Cagliari il 06/07/1935, Cas. 5037 Art. 4188 Vol. 1958/183 a favore di [REDACTED] per l'intera proprietà contro [REDACTED]

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39:

- 2) Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Felice Contu in data 14/06/1961 Rep. 6866, trascritto a Cagliari il 17/06/1961, Cas. 7418 Art. 6278 a favore di [REDACTED] per l'intera proprietà contro [REDACTED]

Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

3) Ufficio del registro di Cagliari in data 18/11/1982, Den. 55 Vol. 901, successione apertasi in Sestu (CA) in data 10/06/1982, trascritta a Cagliari il 09/05/1986, Cas. 9524 Art. 7121 contro [redacted] a favore di [redacted]

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39 - Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

4) Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gianni Cherchi in data 22/05/1996 Rep. 24607, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 23/05/1996 Cas. 10978 Art. 7709.

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39: contro [redacted]

[redacted] a favore [redacted]

Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95: contro [redacted]

[redacted] a favore [redacted]

4a) Annotamento di quietanza a rogito del Notaio Gianni Cherchi in data 23/09/1997 Rep. 25123, annotato presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 10/05/1997 Cas. 11144 Art. 2106

3. ELENCO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI, DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Visti i certificati catastali rilasciati dall'UTE di Cagliari, (Ali. n.1) e consultata la documentazione in atti risultano le seguenti note:

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39 - Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

1) Ipoteca volontaria di £. 99.000.000 a garanzia di mutuo condizionato di £. 49.500.000 della durata di anni 15, a rogito Notaio Gianni Cherchi in data 22/05/1996 Rep. 24607, iscritta a Cagliari il 23/05/1996 Cas. 10979 Art. 1382.

1a) Rogito Notaio Gianni Cherchi in data 23/09/1996 Rep. 25123

Annotamento di erogazione e conferma, annotato a Cagliari il 10/05/1997 Cas. 11143 Art. 2105

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39 - Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

2) Rogito Notaio Gianni Cherchi in data 22/05/1996 Rep.24607, costituzione di vincolo di destinazione, trascritta a Cagliari il 23/05/1996 Cas.10980 Art. 7710, a favore: Regione Autonoma della Sardegna; contro: [REDACTED]

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39 - Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

3) Rogito Notaio Gianni Cherchi in data 22/05/1996 Rep.24607, trascritto a Cagliari il 23/05/1996 Cas.10981 At. 7711, per costituzione di vincolo di indivisibilità, a favore: Regione Autonoma della Sardegna, contro: [REDACTED]

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39 - Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

4) Rogito Notaio Gianni Cherchi in data 22/05/1996 Rep.24608, per ipoteca volontaria di £ 225.000.000 a garanzia del mutuo condizionato di £ 112.402.000 estinguibile in anni 15, iscritta a Cagliari il 23/05/1996 Cas.10982 Art.1383, a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED]

4a) Rogito Notaio Gianni Cherchi in data 30/12/1998 Rep.29073, per annotamento di erogazione somma; annotato a Cagliari il 06/05/1999 Cas. 12530 Art 1986.

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39 - Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

5) Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 14/06/2008 Rep.964/2008, verbale di pignoramento immobili, trascritto a Cagliari il 27/08/2008 Cas.29950 Art.20750, a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED]

Non risulta pubblicata presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare

l'accettazione sull'eredità di [REDACTED]

4. ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CATASTALI

La documentazione acquisita presso gli uffici dell'Amministrazione per una corretta identificazione del bene è in allegato alla presente. (All. n.2)

5. ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.

L'atto di provenienza ultraventennale risulta dalla documentazione in atti, che viene nel seguito riportata:

E' risultato che nel ventennio a tutto ottobre 2009 relativamente agli immobili sopradescritti ed oggetto di pignoramento risultano le seguenti note:

Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

- 1) Ufficio del registro di Cagliari in data 18/11/1982, Den. 55 Vol. 901, successione apertasi in Sestu (CA) in data 10/06/1982, trascritta a Cagliari il 09/05/1986, Cas. 9524 Art. 7121 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39 - Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

- 2) Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gianni Cherchi in data 22/05/1996 Rep. 24607, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 23/05/1996 Cas. 10978 Art. 7709.
 - 2a) Annotamento di quietanza a rogito del Notaio Gianni Cherchi in data 23/09/1997 Rep. 25123, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 10/05/1997 Cas. 11144 Art. 2106

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39 - Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

- 3) Ipoteca volontaria di €. 99.000.000 a garanzia di mutuo condizionato di €. 49.500.000 della durata di anni 15, a rogito Notaio Gianni Cherchi in data 22/05/1996 Rep. 24607, iscritta a Cagliari il 23/05/1996 Cas. 10979 Art. 1382.
 - 3a) Rogito Notaio Gianni Cherchi in data 23/09/1996 Rep.25123

Annotamento di erogazione e conferma, annotato a Cagliari il 10/05/1997 Cas.11143 Art.2105.

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39 - Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

4) Rogito Notaio Gianni Cherchi in data 22/05/1996 Rep.24607, costituzione di vincolo di destinazione trascritta a Cagliari il 23/05/1996 Cas.10980 Art. 7710, a favore: Regione Autonoma della Sardegna; contro:

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39 - Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

5) Rogito Notaio Gianni Cherchi in data 22/05/1996 Rep.24607, trascritto a Cagliari il 23/05/1996 Cas.10981 At. 7711, per costituzione di vincolo di indivisibilità, a favore: Regione Autonoma della Sardegna, contro:

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39 - Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

6) Rogito Notaio Gianni Cherchi in data 22/05/1996 Rep.24608, per ipoteca volontaria di £ 225.000.000 a garanzia del mutuo condizionato di £ 112.402.000 estinguibile in anni 15, iscritta a Cagliari il 23/05/1996 Cas.10982 Art.1383, a favore: Banca di Sardegna contro:

6a) Rogito Notaio Gianni Cherchi in data 30/12/1998 Rep.29073, per annotamento di erogazione somma; annotato a Cagliari il 06/05/1999 Cas. 12530 Art 1986.

Foglio 4 Mappale 67 e Foglio 5 Mappale 39 - Foglio 4 Mappale 87 e Foglio 5 Mappale 95:

7) Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 14/06/2008 Rep.964/2008, verbale di pignoramento immobili, trascritto a Cagliari il 27/08/2008 Cas.29950 Art.20750, a favore: Regione Autonoma della Sardegna, contro:

6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Nella seguente tabella vengono riportati i beni pignorati con i relativi dati catastali: (All.n.2)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CLASSE	SUPERF. (mq)	
4	67	Seminativo 3	7.490	E
4	87	Seminativo 3	6.900	E
5	39	Seminativo 4	665	E
5	95	Seminativo 4	640	H

I terreni indicati al F. 5, mappali 39 e 95, al F. 4, mappale 67 non hanno subito modifiche catastali.

I terreni indicati al F. 4, mappale 87 hanno subito delle modifiche catastali a seguito della introduzione presso i competenti uffici dell'U.T.E. di Cagliari dei fabbricati in essi inseriti. Il dato censuario corrispondente a tali terreni è stato soppresso.

Si riporta nelle seguenti tabelle riassuntive i dati complessivi a seguito dell'accatastamento eseguito: (All. n. 4, 5)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CLASSE	SUPERF. (mq)	
5	39	Seminativo 4	665	E
5	95	Seminativo 4	640	H
4	67	Seminativo 3	7.490	E

rimasti immutati;

terreno contraddistinto:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CLASSE	SUPERF. (mq)	
4	978	Seminativo 4	6.674	E

ASTE GIUDIZIARIE.it
i fabbricati:

SURA →

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CATEGORIA	CLASSE	
4	973-sub1	Categ.C/2	Classe 6	E
4	973-sub2	Categ.A/4	Classe 4	E
4	974	Ente urbano		E
4	979	Ente urbano		E

Pertanto, a seguito dell'accatastamento effettuato è stato soppresso il dato identificativo F.4, Mapp: 87, il quale è stato sostituito dai seguenti dati: F4, Mappali 973, 974, 978 e 979.

Tutti i beni pignorati sono situati in Comune di Sestu, Provincia di Cagliari.

Immobili censiti al F. 5, mappali 39 e 95. Tali terreni di proprietà della [...], con sede in via [...] in [...] per l'intera quota di proprietà, confinano per un lato con la strada comunale che conduce alla zona denominata "San Gemiliano"; per un lato con l'immobile censito al C.T. al F. 5, mappale 40; per un lato con l'immobile censito al C.T. al F. 5, mappale 195 ed, infine, con l'immobile censito al C.T. al F. 5, mappale 36.

Handwritten signature

Immobili censiti al F. 4, mappali 67,973,974,978, 979. Gli immobili di proprietà della [...], con sede in [...] in [...] per l'intera quota di proprietà, confinano per un lato con la strada comunale che conduce alla zona denominata "San Gemiliano"; quindi con i terreni censiti al C.T. al F. 4, mappali 68, 65, 66, 101 e con la strada comunale denominata "Santa Lucia"; su questi terreni sorgono due serre, a tre e quattro *campate*; i seguenti fabbricati o manufatti: una abitazione, un *locale macchine*, un locale adibito a stoccaggio con deposito, una vasca di accumulo acque meteoriche ed un pozzo artesiano.

I terreni distano dal centro della cittadina circa 4 Km e vi si accede mediante la strada comunale San Gemiliano , che giunge fino alla località omonima.

Terreni. Dal punto di vista pedologico sono caratterizzati da piovosità concentrata nel periodo autunno-inverno. La loro giacitura ha un aspetto vario: infatti, ad una parte piana si contrappone

una parte declive, dando al terreno un aspetto di irregolarità. L'altitudine è di m 30 circa s.l.m. La sua struttura è di origine alluvionale. Limitatamente calcareo, presenta un buon strato di terreno fertile, generato dalle numerose lavorazioni e concimazioni effettuate. La particolare giacitura del terreno garantisce un buon drenaggio e nessun ristagno di acque irrigue e/o meteoriche.

I terreni, allo stato attuale, sono coltivati e sufficientemente curati. La recinzione risulta in buone condizioni seppure, in diversi punti, da realizzare ex novo.

Fabbricati. In data 28 maggio 1996 è stata rilasciata alla [redacted], da parte dell'Amministrazione Comunale di Sestu, concessione edilizia per la "Realizzazione di serre, fabbricato per residenza, locale per stoccaggio e lavorazione prodotti, fabbricato adibito a locale tecnico, vasca di accumulo. (All. n.3)

Serre. Sono state realizzate due serre, rispettivamente a tre e quattro campate. La prima copre una superficie totale di 2.640 mq, mentre la seconda occupa una superficie di 2.550 mq. La struttura portante è costituita da elementi metallici in ferro-zincato collegati agli elementi di chiusura e copertura in ondulato plastico. E' presente un impianto di riscaldamento originariamente realizzato con 4 generatori di calore a gasolio trasportabili dotati di un termostato ambientale elettronico per il controllo della temperatura; un impianto di irrigazione computerizzato; un impianto di fertirrigazione, per la concimazione e per la correzione del PH; tali operazioni furono inizialmente predisposte per un controllo computerizzato. L'impianto di irrigazione interno alle serre è realizzato con tubazioni in PE PN6, da 63 PN6, da 40 PN6; da 32 PN6 e da 16 PN6. L'impianto di filtraggio ed il computer per la fertirrigazione sono posizionali all'interno del fabbricato indicato come *locale macchine*. E' presente un sistema di controllo computerizzato, che alla sua messa in opera, permetteva di *monitorare* l'impianto sia per il controllo ambientale delle serre, relativamente alla temperatura per un più corretto utilizzo dell'impianto di riscaldamento, sia per il controllo delle aperture di colmo e laterali, con definizione della temperatura, umidità e velocità del vento, che per il controllo della presenza di pioggia ed abbassamento della temperatura giorno - notte e luminosità.



Tale sistema permetteva di ovviare a sprechi di gasolio e di avere un controllo su fattori meteorologici, quale vento e pioggia, brina e grandine.

Considerazioni generali sullo stato dei macchinari descritti. Tali macchinari appaiono in buone condizioni; ma, non hanno mostrato, durante i sopralluoghi effettuati, un funzionamento controllabile, perché tecnicamente vi sono delle parti deteriorate che andrebbero rinnovate e mancano delle necessarie predisposizioni per il loro corretto funzionamento.

Impianto di distribuzione dell'acqua per irrigazione. E' stato realizzato un impianto con tubazioni in P.V.C, che permette la comunicazione, mediante degli idranti, dell'acqua proveniente dall'idrante del consorzio di bonifica con quella del pozzo artesiano, avente una profondità di circa 90 m. Il collegamento con il pozzo artesiano dà la possibilità di ovviare ai periodi di mancata erogazione consortile, facendo sì che non vi siano momenti di arresto nell'erogazione. La distribuzione dell'acqua può essere garantita sia per l'irrigazione sia per gli usi domestici.

Vasca di accumulo. Il manufatto, realizzato in blocchi di cls, ha dimensioni 4,50x4,50 m con una profondità di 3,70 m. (All. n.8)

Gli scarichi dei liquami sono convogliati ad un pozzo settico mediante tubazioni in P.V.C, essendo la zona sprovvista di rete fognaria pubblica.

Fabbricati:

Residenza: di 51,67 mq di superficie interamente coperta, situata al piano primo, in cui sono presenti la sala da pranzo, camera da letto, bagno. (All. n. 8). L'intera superficie utile è pari a 43,30 mq. La copertura è a falda e l'altezza interna degli ambienti è variabile con un massimo di m 3,00 ed un minimo di m 2,50. La veranda e la terrazza sono rispettivamente di 14,57 mq e di 63,12 mq. (Fot. n. 10)

Locale lavorazione: di 129,37 mq di superficie complessiva interamente coperta, comprende il locale adibito a deposito attrezzi, 80,60 mq, il deposito sementi, 38,80 mq, l'antibagno ed il bagno,

rispettivamente di 2,72 mq e 3,40 mq, per una superficie utile totale di 125,52 mq. Esternamente il loggiato, 39,63 mq, è impostato su 4 pilastri su cui aggetta il solaio con copertura a falda, con altezza massima di 3,40 m. (Fot. n. 8, 9)

Adiacente al locale lavorazione è presente la superficie aperta denominata in progetto *deposito cassette*, 45,85 mq, delimitata da muri in blocchi di calcestruzzo ed avente il pavimento in battuto di cemento.

Locale macchine: denominato anche, in progetto, *sala motori*, 37,00 mq; 32,00 mq di superficie utile; il locale è adibito a sala per deposito macchine e strumentazione. (Fot. n.13, 14)

Considerazioni generali sullo stato dei fabbricati descritti. Gli ambienti si presentano in buono stato. Le opere edili appaiono realizzate con cura ed in modo corretto per quel che concerne la loro messa in opera. Le parti strutturali sono costruite in muratura portante, dello spessore di cm 25, con blocchi in cls su fondazione del tipo continua in calcestruzzo armato; i solai di copertura sono del tipo misto con elementi di alleggerimento in laterizio ed elementi portanti prefabbricati in c.a. I pavimenti sono in gres porcellanato, nella abitazione e nei restanti ambienti (deposito attrezzi, il deposito sementi, locale macchine). I bagni appaiono di media fattura, sono piastrellati sino ad una altezza di m 2,25 con i sanitari in buone condizioni. (Fot. n. 11,12). L'impianto elettrico appare di buona fattura, così come l'impianto idrico, il quale però tecnicamente presenta delle parti deteriorate e, quindi, che andrebbero rifatte.

7. DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale, fatta eccezione per le strutture presenti allo stato di fatto e descritte al paragrafo n.6 ed introdotte all'U.T.E. con accatastamento effettuato. (All. n. 3, 4, 5).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. AGGIORNAMENTI CATASTALI

E' stato necessario eseguire variazioni per aggiornamenti catastali, introducendo all'U.T.E. di Cagliari i fabbricati non regolarmente accatastati e procedendo alla redazione di idonea planimetria degli immobili.

Nella seguenti tabelle vengono riportati i beni pignorati con i relativi dati catastali complessivi:
(All. n. 4)

terreni:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CLASSE	SUPERF. (mq)	
5	39	Seminativo 4	665	E
5	95	Seminativo 4	640	H
4	67	Seminativo 3	7.490	E

rimasti immutati;

terreno contraddistinto:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CLASSE	SUPERF. (mq)	
4	978	Seminativo 4	6.674	E

i fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CATEGORIA	CLASSE	
4	973-sub1	Categ. C/2	Classe 6	E
4	973-sub2	Categ. A/4	Classe 4	E
4	974	Ente urbano		E
4	979	Ente urbano		E

Pertanto, a seguito dell'accatastamento effettuato è stato soppresso il dato identificativo F.4. Mapp. 87, il quale è stato sostituito dai seguenti dati: F.4, Mappali 973, 974, 978 e 979. (All. n. 3, 4, 5)

9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Gli immobili, identificati al F. 4, mappali 67, 978 (ex 87) ed al F. 5, mappale 39, risultano avere zonizzazione agricola, cosiddetta "E", quindi classificata secondo la normativa attuale come parte del territorio comunale destinata ad uso agricolo con manufatti, attrezzature, ed impianti connessi ad uso agricolo. Mentre l'immobile identificato al F. 5, mappale 95 ricade in zona "H" di salvaguardia, sottozona "H1", fiume e fasce laterali. (All. n.7)

10. CONFORMITA' DELLE COSTRUZIONI ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

A seguito di richiesta scritta inoltrata all'Amministrazione Comunale di Sestu per l'acquisizione di copia del progetto depositato relativo alle costruzioni presenti nei terreni indicati al F. 4, mappali 67 e 87; per l'acquisizione degli estremi della relativa concessione edilizia; tipologia degli abusi eventualmente riscontrati e notificati dall'Amministrazione nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia; copia di eventuale concessione in sanatoria in caso di illecito sanato ed a seguito dei sopralluoghi effettuati le costruzioni sono risultate conformi alle concessioni amministrative. (All. n. 6, 8)

11. INDICAZIONE DEI NOMINATIVI DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

Tutti gli immobili sono di proprietà della _____ con sede in via _____

in _____ per l'intera quota di proprietà.

12. POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Il sottoscritto ritiene che è possibile una vendita degli immobili in due lotti:

1° lotto: gli immobili:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CLASSE	SUPERF. (mq)	
5	39	Seminativo 4	665	E
5	95	Seminativo 4	640	H

2° lotto: gli immobili così come descritti al paragrafo 6 della presente relazione ed identificati:

terreni:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CLASSE	SUPERF. (mq)	
4	978	Seminativo 4	6.674	E
4	67	Seminativo 3	7.490	E

fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CATEGORIA	CLASSE	
4	973-sub1	Categ. C/2	Classe 6	E
4	973-sub2	Categ. A/4	Classe 4	E
4	974	Ente urbano		E
4	979	Ente urbano		E

13. ACCERTAMENTI SU EVENTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero e non vi sono titoli legittimanti il possesso o la detenzione del bene.

14. EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI NATURA CONDOMINIALE.

Non risultano vincoli sugli immobili oggetto del pignoramento.

15. EVENTUALI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non risultano vincoli demaniali sugli immobili oggetto del pignoramento.

16. METODO E CRITERIO DI STIMA

Nella letteratura italiana la molteplicità dei procedimenti esistenti fa riferimento ad un'unica metodologia basata sulla comparazione. Infatti la stima ha come obiettivo la previsione di un valore

Alfara

sulla base e per effetto di cause note e già attualmente agenti sul mercato. In termini generali, si può affermare che tutti i procedimenti estimativi adottano come parametri di confronto grandezze economiche di mercato, ovvero prezzi, per l'elaborazione del giudizio di stima.

All'unicità del metodo si contrappongono diversi procedimenti che vengono articolati in due gruppi, in ragione delle grandezze economiche impiegate: le stime sintetiche e le stime analitiche.

Stime analitiche e stime sintetiche mirano ad individuare il più probabile valore del bene, ovvero quel valore che presenta il massimo grado di validità nell'ambito di uno specifico mercato. Per questa ragione, la letteratura sottolinea l'importanza di riferirsi alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel mercato di riferimento, ovvero all'ordinarietà dei dati assunti. A questo scopo, con particolare riferimento alle grandezze economiche impiegate in una stima, la teoria dell'ordinarietà richiede che i valori impiegati siano quelli "normali" di uno specifico mercato. La normalità dei dati può essere desunta da un'analisi della distribuzione dei dati stessi: in particolare, si assume che coerentemente ai caratteri fisici di una massa omogenea di individui, anche un insieme di grandezze economiche si distribuisca secondo un andamento binomiale o gaussiano se presenta caratteristiche di omogeneità e rappresentatività.

In questo caso è possibile affermare che il dato che si presenta con maggiore frequenza nel campione oggetto di analisi (il valore modale del campione) coincide con il valore medio. Inoltre, il valore più frequente è quello che oggettivamente ha la maggiore probabilità di verificarsi. Di conseguenza, è possibile affermare che nell'analisi di campioni normali di grandezze economiche, il valore medio coincide con il valore più probabile.

I procedimenti sintetici, o per confronto diretto, procedono alla stima del valore mediante la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili recentemente compravenduti dei quali si conosce il prezzo. In questo caso la comparazione può avvenire sulla base di uno o più parametri che rappresentano le diverse caratteristiche dell'immobile: a prescindere dal numero di parametri impiegati, si tratta di stime patrimoniali che considerano solo dati relativi a valori di beni esistenti.

Atarg

Le definizioni presenti in letteratura convergono nel definire la stima diretta come un procedimento che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con un campione significativo di beni i cui prezzi siano rilevati sul mercato. In linea generale, le stime sintetiche si possono effettuare se si verificano tre condizioni:

- l'esistenza nello stesso mercato di beni simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) secondo un prestabilito aspetto economico;

- la conoscenza di recenti valori dei beni presi a confronto;

- l'esistenza di uno o più parametri in comune, cioè di elementi di confronto, tra il bene oggetto di stima e i beni considerati simili.

È proprio la numerosità dei parametri che consente di articolare le stime sintetiche in stime monoparametriche o pluriparametriche.

Nelle stime monoparametriche, la comparazione fra il bene oggetto di stima con beni simili di cui è noto il prezzo avviene sulla base di un unico parametro, generalmente di superficie (il metro quadrato commerciale). In ragione della numerosità del campione di beni a disposizione per la comparazione, la stima si può appoggiare sulla costruzione della scala dei prezzi noti oppure può assumere come strumento estimativo la distribuzione di frequenza.

In presenza di un limitato numero di prezzi noti, il procedimento si risolve nell'elaborazione della scala dei prezzi rilevati e nel "sintetico inserimento del bene da stimare in quello dei gradini di tale scala corrispondente al prezzo del bene che presenta maggiore analogia con il bene da stimare".

In questo caso il procedimento può essere limitato dalla presenza di un modesto numero di prezzi.

Per questa ragione, il reperimento di un elevato numero di prezzi rappresenta la condizione per l'elaborazione di una stima oggettiva. Infatti, se i prezzi del campione "si distribuiscono con andamento binomiale o gaussiano, il più probabile prezzo che potrà verificarsi per il bene oggetto di stima risulterà dalla media aritmetica dei prezzi noti. Quindi, se la serie di prezzi rilevati si distribuisce secondo una distribuzione gaussiana binomiale, il più probabile valore del bene corrisponde al valore medio del campione. In questo caso, il risultato del procedimento ha carattere

Ortara

oggettivo. Tuttavia, spesso le caratteristiche dei segmenti di mercato oggetto di analisi non consentono il reperimento di un campione omogeneo di dati. In presenza di dati disomogenei che danno luogo ad una distribuzione asimmetrica non gaussiana, la letteratura non fornisce indicazioni univoche circa la scelta del più probabile valore.

La letteratura di riferimento principale del sottoscritto perito è il "Codice delle Valutazioni Immobiliari, Italian Property Valuation Standard", edito da Tecnoborsa. La pubblicazione è stata promossa dalla Tecnoborsa, con supervisione di [REDACTED], in collaborazione con: Associazione Bancaria Italiana, Censis, Confedilizia, Consiglio nazionale degli Architetti, Ingegneri, Geometri, Istituto Nazionale Urbanistica, Federazione Italiana Agenti Immobiliari, ecc.

Secondo quanto indicato nella pubblicazione: "vi è convergenza europea fra procedimenti estimativi tradizionali e tecniche finanziarie (*Discounted Cash Flow Analysis*). Tuttavia questa circostanza non emerge ancora in modo distinto in letteratura, sebbene alcuni recenti studi aprano la disciplina estimativa all'utilizzo di modelli finanziari tanto per le stime del valore degli immobili quanto per la valutazione degli investimenti immobiliari. Sotto il profilo dei procedimenti, quindi, le indicazioni della letteratura nazionale sono in sintonia con gli indirizzi e le prassi internazionali".

Per questa ragione, in generale il Codice delle Valutazioni Immobiliari riporta quattro gruppi di procedimenti accennando gli elementi di convergenza che l'evoluzione della disciplina estimativa italiana manifesta con i recenti sviluppi in materia di valutazione di beni complessi o a destinazione speciale:

- i procedimenti per confronto diretto;
- i procedimenti secondo il reddito;
- i procedimenti di tipo finanziario;
- i procedimenti secondo il costo di riproduzione o ricostruzione.

Il procedimento per confronto diretto procede alla stima del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.



Tale definizione appare coerente con la seguente fornita dalla Banca d'Italia nel Regolamento recante disposizioni per le società di gestione del risparmio (G.U. n. 230 del 30 settembre 1999):

“ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare, il valore del bene può essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente”.

Procedimenti secondo il costo di riproduzione: il costo di riproduzione o ricostruzione di un immobile rappresenta la stima del valore di mercato del suolo e del valore di costo di ricostruzione degli edifici oggetto di stima. Il costo di riproduzione si può calcolare in due modi diversi:

- come “costo di riproduzione” di un bene a nuovo: si tratterà in questo caso della somma del valore di mercato del terreno e del costo delle costruzioni;

- come “Costo di riproduzione deprezzato”: si tratterà in questo caso della somma del valore di mercato del terreno e del costo delle costruzioni, deprezzate in funzione del loro grado di obsolescenza, applicando i “coefficienti di vetustà” forniti dalla letteratura.

Pertanto per esprimere il giudizio di stima riferito al bene oggetto di pignoramento il sottoscritto applicherà il metodo che individua con maggior precisione il “più probabile valore di mercato” degli immobili, quello per confronto diretto per la stima dei terreni ed il metodo di ricostruzione deprezzato per i fabbricati.

15. STIMA DEGLI IMMOBILI

Stima immobili lotto 1: vengono di seguito stimati i terreni indicati nella tabella seguente:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CLASSE	SUPERF. (mq)	
5	39	Seminativo 4	665	E
5	95	Seminativo 4	640	H

La stima dei terreni tiene conto delle caratteristiche pedologiche, geologiche, agronomiche e idrogeologiche del terreno; con riferimento ai prezzi correnti nella zona ed alle indagini svolte tenendo anche conto della estensione delle superfici prese in considerazione, si può stimare in 10 €/mq; per cui:

terreno id. al F 5 mappale 39	mq 665 x €/mq 10,00	€ 6.650,00
terreno id. al F 5 mappale 95	mq 640 x €/mq 10,00	€ 6.400,00
totale stima immobili lotto 1		€ 13.050,00

Stima immobili lotto 2: vengono nel seguito stimati gli immobili indicati nelle tabelle seguenti:

terreni con le serre ed i fabbricati annessi:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CLASSE	SUPERF. (mq)	
4	978	Seminativo 4	6.674	E
4	67	Seminativo 3	7.490	E

fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		ZONA URBANISTICA
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ-CATEGORIA	CLASSE	
4	973-sub1	Categ. C/2	Classe 6	E
4	973-sub2	Categ. A/4	Classe 4	E
4	974	Ente urbano		E
4	979	Ente urbano		E

Il prezzo delle aree libere e di pertinenza dei fabbricati e delle serre, 14.164,00 mq, con riferimento ai prezzi correnti nella zona, si può stimare in 7,00 €/mq; per cui:

area libere e pertinenza fabbricati e serre	mq 14.164,00 x €/mq 7,00	€ 99.148,00
---	--------------------------	-------------

I fabbricati sono stati valutati considerando diverse parti data la tipologia della costruzione:

- a) residenza: pari a 51,67 mq, con la veranda di 14,57 mq e la terrazza di 63,12 mq, è stata valutata in €/mq 900,00; (la veranda e la terrazza saranno valutate per un terzo della loro superficie);
- b) locali lavorazione e stoccaggio, di 129,37 mq, con l'area adibita a loggiato di 39,63 mq; valutato in €/mq 900,00; (l'area adibita a loggiato sarà valutata per un terzo della superficie);
- c) deposito cassette: 45,85 mq è stato valutato in €/mq 300,00;
- d) locale macchine: 37,00 mq è stato valutato in 700,00 €/mq;
- e) vasca di accumulo: 20,00 mq è stata valutata in €/mq 400,00;
- f) pozzo artesiano, a corpo, 15.000 €

Dunque:

residenza	mq 77,57 x €/mq 900,00	€ 69.813,00
locale lavorazione, compresa l'area adibita a loggiato	mq 142,58 x €/mq 900,00	€ 128.322,00
deposito cassette	mq 45,85 x €/mq 300,00	€ 13.755,00
locale macchine	mq 37,00 x €/mq 700,00	€ 25.900,00
vasca di accumulo	mq 20,00 x €/mq 400,00	€ 8.000,00
pozzo artesiano	a corpo	€ 15.000,00
totale fabbr.		€ 260.790,00

Serre: hanno una superficie complessiva di 5.190 mq, il valore di dette strutture è stato stimato in €/mq 47,72, dunque:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

serre

mq 5.190 x €/mq 47,72

€ 247.666,80

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Applicazione coefficiente di vetustà: il sottoscritto ha ritenuto di applicare i seguenti coefficienti di vetustà:

- a) residenza: c.v.=0.80
- b) locale lavorazione, locale adibito a stoccaggio: c.v.= 0.80
- c) deposito cassette: c.v.=0.80
- d) locale macchine: c.v.=0.80
- e) serre: c.v. =0.75
- f) vasca di accumulo: c.v. =0.80
- g) pozzo artesiano: c.v. =0.90

residenza	coeff.vetustà x €	69.813,00	€	55.850,40
locale lavorazione, locale adibito a stoccaggio	coeff.vetustà x €	128.322,00	€	102.657,60
Deposito cassette	coeff.vetustà x €	13.755,00	€	11.004,00
locale macchine	coeff.vetustà x €	25.900,00	€	20.720,00
vasca di accumulo	coeff.vetustà x €	8.000,00	€	6.400,00
pozzo artesiano	coeff.vetustà x €	15.000,00	€	13.500,00
totale fabbr.			€	210.132,00

serre

coeff.vetustà x € 247.666,80

€ 185.750,10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommando i valori ottenuti si ha la stima degli immobili del lotto 2:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

area libere e pertinenza fabbricati e serre

€ 99.148,00

fabbricati

€ 210.132,00

serre

€ 185.750,10

totale immobili lotto 2

€ 495.030,10

In cifra tonda: € 495.000,00

Pertanto riassumendo i valori ottenuti, in cifra tonda:

stima immobili lotto 1

€ 13.050,00

stima immobili lotto 2

€ 495.000,00

Avendo risposto ai quesiti posti il sottoscritto perito rassegna la presente relazione essendo a disposizione per qualunque precisazione dovesse eventualmente necessitare.

Pula, 23/12/2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dr. Ing. Stefano Stara



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla presente si allegano i seguenti documenti:

1. Visure catastali. Elaborati U.T.E. di Cagliari sugli immobili oggetto di pignoramento.

2. Mappe catastali.

3. Tipo mappale aggiornamento catastale.

— 4. Visure aggiornamento catastale.

— 5. Documento "Docfa" aggiornamento catastale.

6. Copia concessioni edilizie.

7. Copia certificato destinazione urbanistica.

8. Copia elaborati progetto approvato.

9. Documentazione fotografica.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it