

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA
ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 354 DEL R.G.
DELL'ANNO 2009 (alla quale sono stati riuniti i procedimenti iscritti al
R.E. n° 182/2009 e n° 263/2009 in seguito a ordinanza del Giudice
dell'Esecuzione Dott.ssa Donatella Aru pronunciata in data 27 settembre
2009)

I) PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Donatella Aru della Sezione Esecuzioni Im-
mobiliari del Tribunale di Cagliari, con ordinanza di V.S. ill.ma il sottoscrit-
to Geometra Antonio Campus, nato a Cagliari il 7 ottobre 1967, libero pro-
fessionista con studio in Selargius nella via G. Verdi n° 5/A, iscritto all'Albo
dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 2423 e all'Albo dei Consulenti
Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico
d'Ufficio e invitato a comparire davanti la S.V. ill.ma il 6 novembre 2009.

In tale giorno prestava giuramento e riceveva l'ingiunzione di incarico rela-
tivo al procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra, al fine di dare
risposta ai seguenti quesiti:

*1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazio-
ne di cui all'articolo 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 immobi-
liari) 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;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, 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;

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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, 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 com-

proprietari 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 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;

9) 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;

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; 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);

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

13) 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.

II) ACCERTAMENTI PRELIMINARI

1. Descrizione dell'immobile pignorato come risulta dall'atto di pignoramento.

La descrizione dell'immobile pignorato di proprietà dei sig.ri _____ e _____, come risulta dagli atti di pignoramento delle rispettive procedure è la seguente:

- R.E. 354/2009 atto di pignoramento del 01.06.2009 repertorio n. 1121/2009;

Immobile sito in Comune di Samatzai distinto al Catasto Terreni al foglio 14, particella 532 di are 51, qualità seminativo;

- R.E. 182/2009 atto di pignoramento del 20.03.2009 repertorio n. 238;

Tratto di terreno sito in Comune di Samatzai distinto al Catasto Terreni al foglio 14, mappale 532 di ha. 51,10;

- R.E. 263/2009 atto di pignoramento del 21.03.2008 repertorio n. 1228/2008;

Terreno agricolo in Comune di Samatzai della superficie di 51 are e 10 centiare, distinto al Catasto Terreni di Cagliari al foglio 14, part. 532;

2. Accertamenti presso l'Agencia del Territorio della provincia di Cagliari

Dal reperimento e dalla verifica della documentazione catastale presso l'Agencia del Territorio della provincia di Cagliari si riporta la cronistoria catastale al ventennio dell'immobile pignorato.

- Con nota di variazione presentata al Catasto Terreni di Cagliari, in seguito a frazionamento del 24 giugno 1986 n. 1677.1/1986 in atti dal 25 settembre 2003, il mappale 44 di ha 1.17.25 del foglio 14 veniva frazionato originando il mappale 532 di are 51.10.

Seguono i dati catastali attuali dell'immobile pignorato (situazione aggiornata alla data del 15.03.2010)

Catasto Terreni (N.C.T.) - Comune di Samatzai

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 14, Particella 532, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Catastale mq 5.110, Reddito Dominicale €27,71, Reddito Agrario €9,24;

Dati derivanti da:

frazionamento del 24 giugno 1986 n. 1677.1/1986 in atti dal 25 settembre 2003 (protocollo n. 394837);

Intestati:

- , nato a , proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- nata a , proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

3. Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Samatzai

Dal sopralluogo effettuato sull'area oggetto di pignoramento si è accertata la

presenza di fabbricati edificati nell'area pignorata, pertanto si è provveduto al reperimento ed alla verifica della documentazione tecnica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Samatzai, dalla quale si sono tratti i seguenti dati:

a) Primo progetto riguardante la costruzione di un Centro Aziendale ad uso agricolo presentato dal sig. _____ in data 23.04.1998, approvato dalla Commissione Edilizia di cui al verbale n° 1/99 in data 8.03.1999 per il quale è stata rilasciata in data 19.03.1999 la concessione edilizia n. 481 (pratica edilizia n. 556 del 23.04.1998);

I lavori sono stati realizzati in conformità a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca che prevedevano la realizzazione di fabbricati ad uso agricolo su una superficie aziendale minima di 5 ettari, non obbligatoriamente di proprietà (ad eccezione dell'area di sedime dei fabbricati) ma anche solo a disposizione dell'azienda mediante contratti di locazione. Norma successivamente modificata con delibera del Consiglio Comunale di Samatzai in data 20.12.2004, con la quale si stabiliva d'ora in avanti che gli interventi edilizi in zona agricola erano subordinati ad un lotto minimo pari a 5 ettari di proprietà del richiedente.

b) Concessione edilizia di variante n. 481/bis rilasciata il 5.04.2001 (pratica edilizia n. 667 del 18.12.2000);

c) Concessione edilizia di variante n. 630 rilasciata il 17.09.2003 (pratica edilizia n. 782 del 21.07.2003);

III) RISPOSTA AI QUESITI

1. Risposta al quesito 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati del-

*le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notari-
le 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); acquisi-
sca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili
per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urba-
nistica (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 documenta-
zione in atti) segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;*

Quadro sinottico della provenienza

1) Descrizione: successione testamentaria di Emilio, fu Efsio;

Data e luogo apertura: 3 febbraio 1952 in Samatzai;

Registrazione: registrata a Sanluri il 5 luglio 1952, den. n. 5 vol. 264;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 22 agosto 1952, registro generale
2749, registro particolare 125;

a favore del figlio:

- , nato a ;

per l'intero, piena proprietà;

Immobile:

- terreno (dal quale deriva l'immobile oggetto di pignoramento; per

la cronistoria catastale si veda quanto riportato al punto II.2) distinto nel N.C.T. al Comune censuario di Samatzai foglio 14, Mappale 44 di Superficie Catastale ettari 1, are 17, centiare 25;

2) Descrizione: successione testamentaria di _____ ;

Data apertura: 30 gennaio 1995;

Registrazione: registrata a Sanluri il 14 marzo 1995, den. n. 34 vol.

600;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 14 agosto 2001, registro generale

30503, registro particolare 22664;

a favore:

- _____, coniuge;

proprietà per 3/9;

- _____, nato a _____, figlio;

proprietà per 1/9;

- _____, nata a _____, figlia;

proprietà per 1/9;

- _____, nato a _____, figlio;

proprietà per 1/9;

- _____, nata a _____, figlia;

proprietà per 1/9;

- _____, nato a _____, figlio;

proprietà per 1/9;

- _____, nata a _____, figlia;

proprietà per 1/9;

Immobile:

- terreno (tra gli altri) distinto nel N.C.T. al Comune censuario di Samatzai, foglio 14, Mappale 532 di Superficie Catastale are 51, centiare 10;

3) Descrizione: atto di divisione;

Rogante: Notaio Felice Contu;

Data: 6 giugno 1997, repertorio n. 330673;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 1 luglio 1997, registro generale 15814, registro particolare 10642;

contro:

- , nata a ;

- , nato a ;

- , nata a ;

- , nato a ;

- , nata a ;

a favore:

- , nato a ;

per l'intero, piena proprietà;

Immobile:

- terreno (tra gli altri) distinto nel N.C.T. al Comune censuario di Samatzai, foglio 14, Mappale 532 di Superficie Catastale are 51, centiare 10;

4) Descrizione: atto di compravendita;

Rogante: Notaio Carmen Capellini;

Data: 24 marzo 2005, repertorio n. 23177, raccolta n. 2014;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 20 aprile 2005, registro generale

13453, registro particolare 9151;

contro:

- , nato a ;

a favore:

- , nato a , proprietà per 1/2 in regime di

separazione dei beni;

- , nata a , proprietà per 1/2 in regime di

separazione dei beni;

Immobile:

- terreno distinto nel N.C.T. al Comune censuario di Samatzai, foglio

14, Mappale 532 di Superficie Catastale are 51, centiare 10;

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni contro

1) Descrizione: Ipoteca giudiziale per la somma di €60.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;

Rogante: Tribunale di Cagliari;

Data: 27 febbraio 2008, repertorio n. 846/2008;

Iscrizione: effettuata il 22 aprile 2008, registro generale 14722, registro particolare 2703;

a favore:

- Unicredit Banca s.p.a. con sede in Bologna;

contro:

- , nato a ;

immobile, per la quota di 1/2:

- terreno distinto nel N.C.T. al Comune censuario di Samatzai, foglio

14, Mappale 532;

2) Descrizione: Ipoteca giudiziale per la somma di €85.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;

Rogante: Tribunale di Cagliari;

Data: 21 marzo 2008, repertorio n. 1228/2008;

Iscrizione: effettuata il 22 aprile 2008, registro generale 14722, registro particolare 2702;
a favore:

- Unicredit Banca s.p.a. con sede in Bologna;

contro:

- , nato a ;

- nata a ;

immobile per la quota di ½ ciascuno:

- terreno distinto nel N.C.T. al Comune censuario di Samatzai, foglio 14, Mappale 532;

Trascrizioni contro

1) Descrizione: Pignoramento immobiliare;

Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari (sezione distaccata di Sanluri);

Data: 20 marzo 2009, repertorio n. 238;

Trascrizione: effettuata il 22 aprile 2009, registro generale 12168, registro particolare 8642;

a favore:

- ;

contro:

- , nato a ;

- nata a ;

immobile, per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni:

- terreno distinto nel N.C.T. al Comune censuario di Samatzai, foglio 14, Mappale 532;

2) Descrizione: Pignoramento immobiliare;

Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari;

Data: 1 giugno 2009, repertorio n. 1121/2009;

Trascrizione: effettuata il 7 luglio 2009, registro generale 21260, registro particolare 14987;

a favore:

- Prodotti Per L'Agricoltura s.r.l. con sede a Sestu;

contro:

- , nato a ;

immobile, per la quota di 1/2:

- terreno distinto nel N.C.T. al Comune censuario di Samatzai, foglio 14, Mappale 532;

3) Descrizione: Pignoramento immobiliare;

Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari;

Data: 17 aprile 2009, repertorio n. 801/2009;

Trascrizione: effettuata il 22 settembre 2009, registro generale 30491, registro particolare 21754;

a favore:

- Aspra Finance s.p.a. con sede a Milano;

contro:

- , nato a ;

- nata a ;

immobile, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni:

- terreno distinto nel N.C.T. al Comune censuario di Samatzai, foglio

14, Mappale 532;

Acquisizione documentazione mancante in atti:

Certificato di destinazione urbanistica richiesto l'11.01.2010, rilasciato dal

Comune di Samatzai il 28.01.2010 che si allega alla presente.

2. Risposta al quesito 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.);

Previa comunicazione inviata il 14 gennaio 2010 ai debitori eseguiti a mezzo raccomandata A/R, in data 28 gennaio 2010, si è proceduto al sopralluogo degli immobili in oggetto consistente nell'esame dello stato dei luoghi, nella verifica della consistenza e più in generale nel reperimento di tutte le informazioni necessarie allo svolgimento delle operazioni peritali.

L'intero compendio pignorato trovasi in Comune di Samatzai, località

"Brunco Girau", nella via Villagreca s.n.c., si estende per un'area di 5'110

mq interamente recintata, sviluppata in lunghezza lungo l'asse nord-ovest/sud-est, confinante:

- a nord con la via Villagreca;

- ad est con le proprietà dei sig.ri

- - ;

- a sud e ad ovest con le proprietà dei sig.ri ;

Il compendio è costituito da un'area facente parte di un'azienda agricola nella quale insistono due fabbricati di cui uno adibito ad abitazione e l'altro al ricovero delle macchine agricole e relativi accessori e pertinenze.

I fabbricati hanno accesso dalla viabilità attraverso un cancello che immette ad un sentiero in battuto di cemento liscio all'interno dell'azienda che a sua volta conduce all'abitazione ed all'area di manovra prospiciente il fabbricato adibito al ricovero dei mezzi agricoli.

Descrizione immobili pignorati

a) Fabbricato edificato al piano seminterrato

Fabbricato parzialmente edificato ed ultimato al solo piano seminterrato adibito a civile abitazione, facente parte di un edificio previsto in progetto approvato (vedasi paragrafo II.3 accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Samatzai) da un piano seminterrato per il ricovero dell'attrezzatura agricola e da un piano rialzato da adibire a civile abitazione.

Struttura portante mista in muratura di blocchi di calcestruzzo dello spessore di cm 30 e pilastri in cemento armato, solaio di copertura orizzontale latero-cementizio, impermeabilizzato con uno strato di guaina liquida. Sulla copertura sono visibili i richiami dell'armatura metallica verticale dei pilastri, lasciati come detto per la sopraelevazione al piano rialzato prevista dal progetto approvato e mai ultimata.

Facciate rifinite con intonaco in malta cementizia e tinteggiate, nel comples-

so in ottimo stato di conservazione.

Si accede all'abitazione da una veranda costituita da struttura portante in legno e copertura in tavolato con sovrastanti pannelli con passo d'onda in materiale plastico.

L'unità abitativa è costituita da un ampio soggiorno che disimpegna tutti i vani presenti all'interno della casa, una cucina, tre camere da letto di cui una matrimoniale, un ripostiglio e un bagno. Adiacente alla camera lato nord è stata predisposta la scala interna per consentire l'accesso al piano rialzato, chiusa attualmente da una muratura, in attesa della realizzazione del piano soprastante.

L'immobile internamente presenta rifiniture di buona qualità. I pavimenti ed il battiscopa sono in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. I soffitti sono controsoffittati con doghe in legno. Il bagno, completo di lavabo, vaso, bidet e box doccia, è rivestito in ceramica e dotato di sanitari anch'essi in ceramica. Gli infissi interni sono di legno tamburato, gli infissi esterni, sottodimensionati rispetto alla superficie finestrata minima richiesta dalle norme per ciascun vano (1/8 della superficie utile del pavimento) sono in legno massello, dotati di vetrocamera e completi di doppio infisso esterno costituito da ante a persiane in alluminio colorato. Il portone è anch'esso in alluminio colorato. Gli impianti elettrico e idrico sono adeguatamente dimensionati. L'altezza utile misurata dal pavimento al soffitto è di mt 2,56.

Unità immobiliare priva di impianto di riscaldamento ad eccezione della cucina nella quale è presente un impianto di climatizzazione con pompa di calore tipo split. Nello stesso vano è presente un camino a legna rifinito con

rivestimento in legno e dotato di rivestimento interno in ghisa. La distribuzione interna dell'unità immobiliare garantisce una discreta funzionalità, lo stato di conservazione è più che ottimo.

Le caratteristiche dimensionali dell'edificio sono le seguenti:

- Superficie utile 145 mq

- Superficie lorda (compresi muri) 169 mq

La superficie coperta complessiva dell'intero corpo di fabbrica, compresa la porzione di solaio predisposta per la futura sopraelevazione al piano rialzato (che costituisce il vuoto tecnico di superficie coperta pari a mq 100 - vedasi fotografia n. 13), è pari a mq 269.

b) Ricovero mezzi agricoli

Locale chiuso su tre lati edificato in aderenza al confine nord-est del lotto pignorato sviluppato a pianta rettangolare, adibito al ricovero delle macchine e dei mezzi agricoli (vedasi fotografie n. 41 - 42).

La costruzione è stata eseguita con struttura portante mista in muratura di blocchi di calcestruzzo dello spessore di cm 25 e pilastri e travi in profilati metallici. La copertura, a falda unica inclinata, è stata realizzata in lastre di lamiera grecata su struttura metallica.

Rifiniture solo parziali. Pavimento in battuto di cemento. Pareti interne non intonacate e non tinteggiate.

Le caratteristiche dimensionali del locale sono le seguenti:

- Superficie utile 329 mq

- Superficie lorda 333 mq

c) Locale tecnico – deposito attrezzi agricoli e riserva idrica

Locale chiuso su tre lati edificato in aderenza al confine nord-est del lotto

pignorato, adibito al deposito delle attrezzature per la manutenzione dei mezzi agricoli e riserva idrica (vedasi fotografia n. 40).

La costruzione è stata eseguita con struttura in muratura portante in blocchi di calcestruzzo dello spessore di cm 25. La copertura, a falda unica inclinata, è stata realizzata in lastre di lamiera grecata su struttura metallica.

Pavimento in battuto di cemento. Pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate.

Le caratteristiche dimensionali del locale sono le seguenti:

- Superficie utile 17 mq

- Superficie lorda 18 mq

d) Locale tecnico – centrale di pompaggio e alloggio autoclave

Locale in corso di costruzione chiuso su tre lati edificato in aderenza al confine nord-est del lotto pignorato, adibito a sala di pompaggio e al ricovero dell'autoclave (vedasi fotografia n. 39).

La costruzione è stata eseguita con struttura in muratura portante in blocchi di calcestruzzo dello spessore di cm 25, attualmente priva di copertura.

Rifiniture solo parziali. Pavimento in battuto di cemento. Pareti interne ed esterne parzialmente intonacate e tinteggiate.

Le caratteristiche dimensionali del locale sono le seguenti:

- Superficie utile 5 mq

- Superficie lorda 6 mq

Per i dati catastali attuali vedasi l'elenco che segue il paragrafo II.2 (successivo alla cronistoria catastale al ventennio).

3. Risposta al quesito 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;

I dati indicati negli atti di pignoramento corrispondono sinteticamente a quelli attuali, più precisamente la descrizione corretta del bene è la seguente:

Terreno ad uso agricolo in Comune di Samatzai località "Bruncu Girau", via Villagreca s.n.c, distinto nel N.C.T. al foglio 14, mappale 532, qualità seminativo, classe 1, superficie are 51 centiare 10 (mq 5'110), reddito dominicale €27,71, reddito agrario €9,24, confinante alla via Villagreca, con le proprietà dei sig.ri _____ ;
_____ e infine con le proprietà dei sig.ri _____ ;

4. Risposta al quesito 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;

Come riportato in risposta al quesito n. 2, dal sopralluogo effettuato si è accertata la presenza di fabbricati edificati nell'area pignorata, risultati, da accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, non denunciati al Ca-

tasto Fabbricati. Il sottoscritto pertanto, in conformità ed in risposta al presente quesito, inoltrava in data 18 gennaio 2010 istanza al Sig. Giudice dell'esecuzione al fine di essere autorizzato all'accatastamento d'ufficio degli edifici accertati.

In data 25 gennaio 2010 il Giudice emetteva un'ordinanza, in risposta alla istanza, invitando il sottoscritto a precisare se l'accatastamento dei fabbricati edificati nel lotto pignorato fosse necessario al fine dell'identificazione dello stesso nell'ordinanza di vendita e nel contempo ad allegare un preventivo di spesa.

Il sottoscritto C.T.U. rispondeva, nei termini fissati dal G.E., alla richiesta di precisazioni come segue:

la denuncia di accatastamento degli edifici è ininfluenza al fine dell'identificazione dell'immobile pignorato in quanto lo stesso risulta già perfettamente individuato in Catasto Terreni.

Successivamente il Giudice dell'esecuzione, con ordinanza emessa l'1 marzo 2010, chiedeva ulteriori precisazioni sulla possibilità o meno di porre in vendita separatamente gli edifici, con la formazione di più lotti.

Il sottoscritto C.T.U. rispondeva alla richiesta di ulteriori precisazioni nella nota depositata unitamente al deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

5. Risposta al quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area pignorata ricade in zona urbanistica "E" Agricola sub zona "E2d" del vigente Piano Urbanistico Comunale. L'utilizzazione prevista è la conduzione agricola e zootecnica. Sono consentite costruzioni per attrezzature e fab-

bricati ad uso agricolo e zootecnico ad eccezione di stalle e concimaie.

Per l'edificazione delle costruzioni residenziali si mantiene la limitazione dell'edificabilità prevista dalle attuali norme (Direttiva per le zone agricole della R.A.S. D.P.G.R. n. 228/94).

La superficie minima aziendale prevista è di ha 5 con possibilità di accorpamento di terreni di proprietà dell'azienda delle altre zone E a condizione che il 51% delle stesse ricadano dentro il raggio di 1 km dal centro edificato (zona "A", "B", "C"). Nel caso di accorpamenti, la superficie minima del lotto della zona E2d da edificare non dovrà essere inferiore a mq 5'000.

a) Fabbricato edificato al piano seminterrato

L'utilizzazione attuale è di civile abitazione, in difformità alla destinazione d'uso prevista nell'ultima concessione edilizia di variante n. 630 rilasciata il 17.09.2003 dal Comune di Samatzai. L'utilizzazione prevista nel citato atto abilitativo è di ricovero attrezzatura agricola per i locali al piano seminterrato e civile abitazione al piano rialzato, attualmente non realizzato (per maggiori dettagli vedasi quanto riportato in risposta al quesito successivo).

b) Ricovero mezzi agricoli

L'utilizzazione attuale è di ricovero mezzi ed attrezzi agricoli, in conformità alla destinazione d'uso prevista nella concessione edilizia di variante n. 630 rilasciata il 17.09.2003 dal Comune di Samatzai.

c) Locale tecnico – deposito attrezzi agricoli e riserva idrica

L'utilizzazione attuale è di deposito delle attrezzature per la manutenzione dei mezzi agricoli e riserva idrica, in conformità alla destinazione d'uso prevista nella concessione edilizia di variante n. 630 rilasciata il 17.09.2003 dal Comune di Samatzai.

d) Locale tecnico – sala di pompaggio e alloggio autoclave

L'utilizzazione attuale è sala di pompaggio e ricovero dell'autoclave ancora in corso di costruzione, in conformità alla destinazione d'uso prevista nella concessione edilizia di variante n. 630 rilasciata il 17.09.2003 dal Comune di Samatzai.

6. Risposta al quesito 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, 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;

Fabbricati edificati in seguito a progetto approvato con concessione edilizia di variante n. 630 del 17.09.2003 (vedasi paragrafo II.3 – accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale).

Non risultano essere stati emessi provvedimenti sanzionatori da parte del Comune.

Non risulta essere stato rilasciato per nessuno dei fabbricati il certificato di agibilità.

a) Fabbricato edificato al piano seminterrato

Fabbricato edificato al piano seminterrato adibito a civile abitazione, non conforme all'ultimo progetto approvato con concessione edilizia di variante n. 630 del 17.09.2003.

Secondo l'atto abilitativo comunale, il fabbricato doveva essere composto da un piano seminterrato, da adibire al ricovero dell'attrezzatura agricola e da un piano rialzato, da adibire a civile abitazione.

Gli abusi commessi consistono nella diversa destinazione d'uso della porzione di fabbricato realizzato, rispetto al progetto approvato e la mancata ultimazione dell'immobile.

Dagli accertamenti effettuati all'Ufficio Tecnico Comunale, non risultano essere state presentate domande di condono edilizio.

L'abuso, pur essendo stato commesso entro il termine utile (31.10.2003) previsto dall'ultima Legge di condono edilizio (L. 321/2003 e della L.R. 4/2004), non può essere oggetto di domanda di sanatoria in quanto non trova applicazione il comma 6° dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni. Non può altresì essere sanato ai sensi dell'articolo 13 della L. 28.02.1985 n. 47 e dell'articolo 16 della L.R. 11.10.1985 n. 23 (accertamento di conformità) in quanto sia l'altezza utile interna pari a mt 2,56 (inferiore all'altezza minima di legge pari a mt 2,70 per le abitazioni) che le superfici finestrate dei vani (inferiori ad 1/8 della superficie utile di ciascun vano prevista dalle norme) non consentono l'accertamento di conformità alle norme vigenti.

L'aggiudicatario dell'immobile dovrà pertanto utilizzare i locali al piano seminterrato secondo la destinazione d'uso prevista nel progetto approvato

(ricovero attrezzi). Se vorrà realizzare l'abitazione al piano rialzato dovrà richiedere una nuova concessione edilizia al Comune per il completamento del fabbricato, semprechè possieda tutti i requisiti previsti dalle norme che si specificano di seguito:

- essere coltivatore diretto;
- possedere la proprietà di terreni ai fini volumetrici, oltre quello aggiudicato, al fine di avere a disposizione la volumetria edificabile per l'ultimazione del predetto fabbricato (per informazioni dettagliate sui terreni da possedere ai fini volumetrici vedasi quanto riportato in risposta al quesito n. 5 - terzo capoverso).

b) Ricovero mezzi agricoli

Fabbricato conforme all'ultimo progetto approvato con concessione edilizia di variante n. 630 del 17.09.2003.

c) Locale tecnico – deposito attrezzi agricoli e riserva idrica

Fabbricato conforme all'ultimo progetto approvato con concessione edilizia di variante n. 630 del 17.09.2003.

d) Locale tecnico – centrale di pompaggio e alloggio autoclave

Fabbricato parzialmente realizzato in conformità all'ultimo progetto approvato con concessione edilizia di variante n. 630 del 17.09.2003.

Dagli accertamenti effettuati il locale risulta privo della copertura e delle rifiniture, pertanto l'aggiudicatario dovrà necessariamente richiedere al Comune una nuova concessione edilizia per l'ultimazione dei lavori semprechè possieda i predetti requisiti previsti dalle norme.

7. Risposta al quesito 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 e alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Non è possibile vendere l'immobile pignorato in più lotti. L'immobile, come descritto nella risposta al quesito 2, è costituito da un'area facente parte di un'azienda agricola, nella quale insistono due fabbricati e relative pertinenze a servizio del fondo agricolo, non utilizzabili autonomamente se non per la destinazione d'uso per la quale sono stati realizzati.

A maggior chiarimento si specifica che l'edificazione dei fabbricati è stata autorizzata in seguito ad un progetto per la realizzazione di un'azienda agricola (vedasi paragrafo II.3 – accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale) che prevedeva la costruzione di un'abitazione ad uso del titolare dell'azienda ed un fabbricato per il ricovero delle macchine agricole.

L'edificazione del lotto oggetto di pignoramento è avvenuta quindi previa verifica della stretta connessione tra l'edificazione (su lotto di superficie minima pari a mq 5'000 – vedasi anche quanto riportato in risposta al quesito n. 5) e la conduzione agricola del fondo, requisito fondamentale che non consente la vendita degli edifici separatamente.

8. Risposta al quesito 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei proprietari 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 debita-

mente 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.

Unità immobiliare pignorata per l'intero, di proprietà dei debitori esecutati per la quota di ½ ciascuno.

9. Risposta al quesito 9

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.

Immobile di proprietà dei debitori esecutati per la quota di ½ ciascuno, in uso alla Impresa Agricola con sede in ed al sig. , adibito ad uso azienda agricola.

10. Risposta al quesito 10

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

Non sussiste la condizione per l'immobile oggetto della presente.

11. Risposta al quesito 11

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

Non esistono, per l'immobile oggetto della presente, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

Si dichiara altresì che l'immobile non è divisibile, in quanto costituito da un'area di superficie pari a mq 5'110 nella quale insistono fabbricati edificati in base a norme urbanistiche che prevedono un lotto minimo di mq 5'000 (vedasi anche quanto riportato in risposta al quesito n. 7).

12. Risposta al quesito 12

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non esistono, per nessuno dei beni pignorato oggetto della presente, diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, o usi civici sul bene pignorato.

13. Risposta al quesito 13

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.

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili pignorati, ovvero del valore più probabile che gli stessi immobili,

in regime di ordinarietà, assumerebbero in libero mercato si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "a costo di costruzione". Tale metodo è adatto al caso di fabbricati non ordinari, per destinazione, dimensione ed ubicazione e per i quali è scarsissima o addirittura inesistente la documentazione riguardante operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima.

Il costo di costruzione è dato dal costo di produzione del bene, realizzato da un imprenditore ordinario sulla base degli effettivi costi dei fattori di produzione (area + costo del fabbricato) oltre agli oneri finanziari nonchè all'equo profitto dell'imprenditore produttore, deprezzato in base alla vetustà, allo stato di conservazione e manutenzione ed al livello di obsolescenza tecnologica e funzionale.

L'operazione di stima "a costo di costruzione" consiste sinteticamente nelle seguenti operazioni:

- la determinazione del costo di acquisto delle aree e relative spese accessorie;
- la determinazione della consistenza dell'immobile utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale;
- la determinazione del costo di costruzione dell'immobile a partire dal costo medio d'appalto a metro quadrato, maggiorato delle spese accessorie;
- la correzione dei valori del fabbricato così ottenuti per lo stato di conservazione, per vetustà e per obsolescenza tecnologica e funzionale;
- la somma dei valori relativi al fabbricato e di quelli relativi all'area per determinare il valore complessivo del compendio pignorato.

Per il criterio di stima utilizzato la letteratura a cui si è fatto riferimento sono i dati forniti dagli osservatori immobiliari dell' Agenzia del Territorio, della Camera di Commercio e della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali. Inoltre, appropriate indagini effettuate presso tecnici, operatori immobiliari ed imprese costruttrici operanti nella zona, hanno permesso di determinare il valore che in appresso si applicano alle diverse consistenze.

a) Fabbricato edificato al piano seminterrato

- Superficie lorda mq 169 x 100% =	mq	169,00
- Superficie lorda vuoto tecnico mq 100 x 15% =	mq	15,00
- Superficie commerciale	mq	184,00
- Costo unitario di costruzione	€mq	750,00
- Costo di costruzione mq 184,00x €mq 750 =	€	138'000,00
- Competenze tecniche al 7,00% =	€	9'660,00
- Somma parziale	€	147'660,00
- Interessi sulle spese sostenute per un periodo medio di un anno al tasso del 4,50%	€	6'644,70
- Somma parziale	€	154'304,70
- Utile imprenditoriale al 20%	€	30'860,94
Costo di costruzione del fabbricato	€	185'165,64

b) Ricovero mezzi agricoli

- Superficie lorda mq 333 x 100% =	mq	333,00
- Superficie commerciale	mq	333,00
- Costo unitario di costruzione	€mq	110,00
- Costo di costruzione mq 333,00x €mq 110 =	€	36'630,00
- Competenze tecniche al 7,00% =	€	2'564,10

- Somma parziale	€	39'194,10
------------------	---	-----------

- Interessi sulle spese sostenute per un periodo medio		
--	--	--

di un anno al tasso del 4,50%	€	1'763,73
-------------------------------	---	----------

- Somma parziale	€	40'957,83
------------------	---	-----------

- Utile imprenditoriale al 20%	€	8'191,57
--------------------------------	---	----------

Costo di costruzione del fabbricato	€	49'149,40
--	----------	------------------

c) Locale tecnico – deposito attrezzi agricoli e riserva idrica

- Superficie lorda mq 18 x 100% =	mq	18,00
-----------------------------------	----	-------

- Superficie commerciale	mq	18,00
--------------------------	----	-------

- Costo unitario di costruzione	€/mq	160,00
---------------------------------	------	--------

- Costo di costruzione mq 18,00 x €/mq 160 =	€	2'880,00
--	---	----------

- Competenze tecniche al 7,00% =	€	201,60
----------------------------------	---	--------

- Somma parziale	€	3'081,60
------------------	---	----------

- Interessi sulle spese sostenute per un periodo medio		
--	--	--

di un anno al tasso del 4,50%	€	138,67
-------------------------------	---	--------

- Somma parziale	€	3'220,27
------------------	---	----------

- Utile imprenditoriale al 20%	€	644,05
--------------------------------	---	--------

Costo di costruzione del fabbricato	€	3'864,32
--	----------	-----------------

d) Locale tecnico – centrale di pompaggio e alloggio autoclave

- Superficie lorda mq 6 x 100% =	mq	6,00
----------------------------------	----	------

- Superficie commerciale	mq	6,00
--------------------------	----	------

- Costo unitario di costruzione	€/mq	215,00
---------------------------------	------	--------

- Costo di costruzione mq 6,00 x €/mq 215 =	€	1'290,00
---	---	----------

- Competenze tecniche al 7,00% =	€	90,30
----------------------------------	---	-------

- Somma parziale	€	1'380,30
------------------	---	----------

- Interessi sulle spese sostenute per un periodo medio		
di un anno al tasso del 4,50%	€	62,11
- Somma parziale	€	1'442,41
- Utile imprenditoriale al 20%	€	288,48
Costo di costruzione del fabbricato	€	1'730,89

e) Area di pertinenza dell'azienda agricola

- Superficie dell'area	mq	5'110,00
- Costo unitario dell'area	€/mq	2,00
- Costo acquisto dell'area mq 5'110,00 x €/mq 2,00=	€	10'220,00
- Oneri accessori al 12%	€	1'226,40
- Somma parziale	€	11'446,40
- Interessi sulle spese sostenute per un periodo medio		
di un anno al tasso del 4,50%	€	515,09
Costo dell'area	€	11'961,49

Riepilogo costi di costruzione fabbricato a

- Costo fabbricato a	€	185'165,64
- Costo fabbricato b	€	49'149,40
- Costo fabbricato c	€	3'864,32
- Costo fabbricato d	€	1'730,89
- Costo dell'area d	€	11'961,49

Costo di costruzione complessivo compendio pignorato € 251'871,74

Si ritiene di non applicare coefficienti di deprezzamento né per vetustà, né per stato di conservazione e manutenzione, né per obsolescenza tecnologica e funzionale poiché i fabbricati risultano di recente costruzione, in ottimo stato di conservazione, dotati di impianti tecnologici efficienti e moderni e

perfettamente funzionali.

Pertanto il valore di mercato dell'intero compendio pignorato si stima in €
251'871,74.

IV) CONCLUSIONI

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, avendo assolto il mandato conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, corredata dagli allegati e la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Selargius, li 2 aprile 2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

GEOM. ANTONIO CAMPUS

ASTE
GIUDIZIARIE.it