

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

Esecuzione Immobiliare n. 520/2016 del R.E.

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.**



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema "conservatoria"			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Sentenza		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	importo	€	780.960,41
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	33721	3648	di data 02.12.2016
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		24.11.2016
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		28.11.2016
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
<b>INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.</b>			
Istanza di vendita	Data deposito istanza v.		19.12.2016
Scadenza in festivo?	no	(497;567 c.p.c.)	
<b>#VALORE!</b>			
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		26.01.2017
Scadenza in festivo?		Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati		9
Deposito certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			no
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			2
N. estratto/i catastale/i depositato/i			4
Individuazione beni pignorati	CAGLIARI (CA) - Catasto Fabbricati: Sez. A, F. 5, Part. 1163, Sub. 3		
	SERRAMANNA (SU) - Catasto Terreni: F. 43, Part. 98-99-101-103-107-108 / F. 23, Part. 387		
	SCRRAMANNA (SU) - Catasto Fabbricati: F. 43, Part. 97, Sub. 1		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome	(si/no)	
Notifica ex art. 599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
Annotazione altri pignoramenti	Nome		
	R.E. n. 30/2018		
	(riunita alla procedura R.E. n. 520/2016 in data 08.08.2016)		

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## PDF Eraser Free

quest'Ufficio;

- 2)** **a)** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- b)** *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
- c)** *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;*
- d)** *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- e)** *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
- 3)** *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4)** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5)** *proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e accertando, in caso di immobili già accatastati, se sono stati individuati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili funzionali), salvo che non siano totalmente abusivi e*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

*destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*

- 6) *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.350 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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. 350, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 350/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*
- 7) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli 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 il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in ogni caso, se occorre indicare: il titolo vantato dal terzo, la data di registrazione della locazione e il corrispettivo*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

(se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (*allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti*);

- 10)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12)** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13)** determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14)** acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15)** predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;  
DISPONE, inoltre, che l'esperto:
  - a)** restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
  - b)** alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
  - c)** alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione e dell'atto legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati **nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"**;
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

### 2. INDICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come si rileva dagli atti di causa (istanza di vendita nella procedura esecutiva immobiliare del 19.12.2016), oggetto di esecuzione immobiliare sono i beni, già sottoposti a sequestro conservativo, di seguito indicati:

"[-]"

- A) quota 100% dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Cagliari, via del Fangario n° 27, distinta in Catasto fabbricati - sezione urbana A - Foglio 5, particella 1163, sub. 3 - Categ. D/7 - fabbricati costruiti per esigenze industriali - rendita catastale € 999,09;
- B) quota 100% terreni siti in Comune di Serramanna (CA), località Zippiri, distinti in Catasto terreni, foglio 43, particelle 98 di are 3 e centiare 50 (reddito dominicale € 3,97 - reddito agrario € 5,06), 99 di centiare 23 (reddito dominicale € 0,39 - reddito agrario € 0,33), 101 di are 02 e centiare 65 (rendita dominicale € 4,52, rendita agraria € 3,83), 103 di are 3 e centiare 10 (rendita dominicale € 1,68, rendita agraria 0,64), 107 di ettari 1, are 67 e centiare 55 (rendita dominicale € 285,56, rendita agraria € 242,29) e 108 di are 60 e centiare 55 (rendita dominicale € 103,20, rendita agraria € 87,56);
- C) quota 100% fabbricato sito in Comune di Serramanna (CA), località Zippiri, distinto al Catasto fabbricati al foglio 43, particella 97, mapp. 26 e 32 - categoria D/2 - rendita € 26.650,00;
- D) quota 100% fabbricato sito in Comune di Serramanna (CA) - via Giacomo Leopardi n. 3, distinto in Catasto fabbricati - foglio 48, particella 1281, Sub. 4 - Categ. A/2, classe I<sup>a</sup> - consistenza 7,5 vani - rendita catastale € 205,29;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

*E) quota 100% terreno sito in Comune di Serramanna (CA), località Su Cracchiri, distinto in Catasto terreni – foglio 23 – particella 387 di are 11 – categ. Terreno – reddito dominicale € 11,36 – reddito agrario € 5,97.*

[...]”.

Con riferimento a detti beni e all'istanza depositata nel fascicolo telematico dallo scrivente perito in data 08.06.2020, alla quale si rimanda per ogni maggior ragguaglio (*allegato n. 5*), si segnala che il bene immobile indicato fra i beni eseguiti, già sottoposto a sequestro conservativo, ubicato in Comune di Serramanna, Via Leopardi n. 3, insistente in un lotto d'angolo ricompreso fra la stessa Via Leopardi e la Via Roma, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 48, Particella 1281, Subalterno 4, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), non risulta e non è mai stato di proprietà della ditta debitrice [REDACTED]

Consegue che oggetto della presente perizia di stima saranno esclusivamente i seguenti beni immobili:

- A. quota pari al 100% dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Cagliari, via del Fangario n. 27, distinta in Catasto Fabbricati alla Sez. A, F. 5, Part. 1163, Sub. 3, Cat. D/7;*
- B1. quota pari al 100% dei terreni siti nel Comune di Serramanna, località Zippiri, distinti in Catasto Terreni al F. 43, Part. 98 (ha 00.03.50) - 99 (ha 00.00.23) - 101 (ha 00.02.65) - 103 (ha 00.03.10) - 107 (ha 01.67.55) - 108 (ha 00.60.55);*
- B2. quota pari al 100% dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Serramanna, località Zippiri, distinta in Catasto Fabbricati al F. 43, Part. 97, Sub. 1, Cat. D/2;*
- C. quota pari al 100% del terreno sito nel Comune di Serramanna, località Su Cracchiri, distinto in Catasto Terreni al F. 23, Part. 387 (ha 00.11.00).*

### 3. SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dei necessari preliminari accertamenti svolti presso l'Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, presso gli Uffici Tecnici dei Comuni in cui ricadono i beni eseguiti (*Cagliari e Serramanna*), l'Ufficio Anagrafe del Comune di Serramanna, l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Cagliari – Ufficio Territoriale di Sanluri, le operazioni peritali sono iniziate (*allegato n. 1.1*), presso la struttura ricettiva ubicata in agro del Comune di Serramanna, in data 26.01.2021, con inizio alle ore 9:00, previ accordi con il funzionario dell'IVG competente per territorio. Le verifiche tecniche sono poi proseguite, in differenti giornate (*allegato n. 1*), per completare gli accertamenti tecnici presso la struttura ricettiva di cui sopra e presso i restanti beni eseguiti. Successivamente venivano altresì attuati, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (*allegato n. 2*), ulteriori indagini finalizzate a reperire l'essenziale documentazione da allegare al presente elaborato peritale.

### 4. RISPOSTE AI QUESITI

Si procede in appresso col dare risposta ai quesiti di cui all'incarico del 05.01.2020.

**4.1**  
*prevede – prima di tutto – a invitare all'annotata l'informazione*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

Premesso che l'informativa per il debitore è stata regolarmente inviata a mezzo raccomandata A.R. alla sede della ditta esecutata e che la stessa, per le ragioni esplicitate nell'istanza depositata nel fascicolo telematico da chi scrive in data 19.02.2020, alla quale si rimanda per ogni maggior ragguaglio, è stata riconsegnata al mittente, si specifica che la medesima informativa per il debitore è stata materialmente consegnata al rappresentante legale della società debitrice il giorno di inizio delle operazioni peritali, presso il fabbricato ubicato in agro del Comune di Serramanna (allegato n. 1.1).

**4.2**

✓ verifica, 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 notariale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quali mancanze o omissioni;

✓ prediligendo, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, senese dichiarative di fallimento), indicando in massima chiarezza e accuratezza la cronologia delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

✓ acquisita, ove non depositata, la mappa catastale che agli indirizzi 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. 130, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

✓ acquisita l'atto di provenienza urbanistica (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti merita causa non trascritti;

✓ verifica se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in tal caso, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di mancanza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rifiutato dal Comune del luogo in cui sta stato celebrato, con indicazione delle attestazioni a margine. Qualora risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge conpregherato, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al C.R.

### a) VERIFICA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Dalla documentazione in atti di causa si rileva che il creditore procedente ha regolarmente prodotto la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento). Tali certificati attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

### b.1) PROVENIENZA DELLA PROPRIETÀ

Con riferimento alla documentazione in atti di causa e all'ulteriore documentazione estratta dallo scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'AdB (allegato n. 2), si riporta in appresso il quadro sinottico con l'elenco degli atti di trasferimento riferiti alla situazione della proprietà:

PERIODO	IMMOBILE	PROPRIETÀ	ATTO			
Dal 19/06/1990	Comune di CAGLIARI  Catasto Fabbricati Foglio 5 Part. 825 Sub. C  Locale ad uso industriale al P.T., superf. commerciale mq 188, compresa quota condominiale	A favore: [redacted]  con sede in Cagliari via Del Fangario, 27 [proprietà per 1/1]  Contro: [redacted]  [proprietà per 1/1]	Atto di compravendita			
			Reggente	Data	Reportorio n°	Rapporto n°
			Roberto Vazza	19/06/1990		
			Trascrizione			
			Proso	Data	Reg. Com. N°	Reg. Part. N°
			Cagliari	21/06/1990	16887	11988
Regolarizzazione						
	Proso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
PERIODO	IMMOBILE	PROPRIETÀ	ATTO			
Dal 16/07/2006	Comune di CAGLIARI	A favore: [redacted]	Decreto trasferimento comunione			

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Sez. A</b> <b>Foglio 5</b> <b>Part. 1163</b> <b>Sub. 3</b>  <b>Cat. D/7 - fabbricati</b> <b>costruito per esigenze</b> <b>industriali in</b> <b>Cagliari, via Dal</b> <b>Fuggario, 27</b>	[proprietà per 1/1]	Tribunale Cagliari	10/07/2000	5978	
	Contro:	Trascrizione			
		Proso	Data	Reg. Com. N°	Reg. Part. N°
		Cagliari	08/08/2000	24670	16270
		Registrazione			
		Proso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per il bene immobile in Cagliari risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio.

PERIODO	IMMOBILE	PROPRIETÀ	ATTO			
<b>Dal</b> <b>30/04/1939</b>	<b>Comune di</b> <b>SERRAMANNA</b>  <b>Catasto Terreni</b> <b>Foglio 43</b> <b>Part. 13 (ha 00.75.00)</b>	<b>A favore:</b> [proprietà per 1/2]  <b>Contro:</b> [proprietà per 1/2]  [proprietà in comune pro indiviso]	Atto di divisione			
			Regente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			Ermino Serri	30/04/1939		
			Trascrizione			
			Proso	Data	Reg. Com. N°	Reg. Part. N°
			Cagliari	27/06/1939	5979	2189
Registrazione						
Proso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Senzari	03/05/1939					
PERIODO	IMMOBILE	PROPRIETÀ	ATTO			
<b>Dal</b> <b>17/10/1964</b>	<b>Comune di</b> <b>SERRAMANNA</b>  <b>Catasto Terreni</b> <b>Foglio 43</b> <b>Part. 9</b> <b>Sub. c (ha 00.00.35)</b> <b>Part. 11 (ha 00.65.30)</b> <b>Part. 12</b> <b>Sub. b (ha 00.21.55)</b> <b>Part. 26 (ha 00.67.85)</b> <b>Part. 27 (ha 00.61.70)</b> <b>Part. 28</b> <b>Sub. b (ha 00.31.25)</b>	<b>A favore:</b> [proprietà per 1/1]  <b>Contro:</b> [proprietà in comune pro indiviso]	Atto di assegnazione in conto quote			
			Regente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			Giovanni Giagheddu	17/10/1964		
			Trascrizione			
			Proso	Data	Reg. Com. N°	Reg. Part. N°
			Cagliari	28/10/1964	16533	14087
Registrazione						
Proso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
PERIODO	IMMOBILE	PROPRIETÀ	ATTO			
<b>Dal</b> <b>14/05/1965</b>	<b>Comune di</b> <b>SERRAMANNA</b>  <b>Catasto Terreni</b> <b>Foglio 43</b> <b>Part. 13</b> <b>Sub. b (ha 00.08.65)</b>	<b>A favore:</b> [proprietà per 1/1]  <b>Contro:</b> [proprietà per 1/2]  [proprietà per 1/2]	Atto di compravendita			
			Regente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			Giovanni Padda	14/05/1965		
			Trascrizione			
			Proso	Data	Reg. Com. N°	Reg. Part. N°
			Cagliari	14/06/1965	8737	7456
Registrazione						
Proso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
PERIODO	IMMOBILE	PROPRIETÀ	ATTO			
<b>Dal</b> <b>06/04/1982</b>	<b>Comune di</b> <b>SERRAMANNA</b>  <b>Catasto Terreni</b> <b>Foglio 43</b> <b>Part. 34 (ha 00.00.25)</b> <b>Part. 11 (ha 00.65.30)</b> <b>Part. 32 (ha 00.21.55)</b> <b>Part. 26 (ha 00.67.85)</b> <b>Part. 27 (ha 00.61.70)</b>	<b>A favore:</b> [proprietà per 1/2]  [proprietà per 1/2]	Atto di compravendita			
			Regente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			Roberto Patzola	06/04/1982	18453	
			Trascrizione			
			Proso	Data	Reg. Com. N°	Reg. Part. N°
			Cagliari	06/05/1982	9227	17700





## PDF Eraser Free

contro

con sede in Serramanna, per la quota di 1/1

- Fabbricato costruito per esigenze industriali in Cagliari, via Del Fangario, 27, contraddistinto in C.F. alla Sezione A, Foglio 5, Particella 1163, Sub. 3, Cat. D/7
- Terreni in Serramanna, Località Zippiri, contraddistinti in C.T. al Foglio 43, Particelle 98 (ha 00.03.50), 99 (ha 00.00.23), 101 (ha 00.02.65), 103 (ha 00.03.10), 107 (ha 01.67.55) e 108 (ha 00.60.55)
- Fabbricati destinati ad albergo/pensione in Serramanna, Località Zippiri, contraddistinti in C.F. al Foglio 43, Particelle 97 (Cat. D/2), 26 (Cat. D/2) e 32 (Cat. D/2)
- Fabbricato<sup>30</sup> destinato ad abitazione di tipo civile in Serramanna, via Giacomo Leopardi, 3, contraddistinto in C.F. al Foglio 48, Particelle 1281, Sub. 4, Cat. A/2
- Terreno in Serramanna, Località Su Cracchiri, contraddistinto in C.T. al Foglio 23, Particella 387 (ha 00.11.00)

**Annotazione** n. 23472/1930 del 21/08/2015 (ordinanza di conferma sequestro)**Annotazione** n. 32555/3470 del 22/11/2016 (inefficacia parziale)**Annotazione** n. 33721/3648 del 02/12/2016 (sentenza condanna esecutiva)▪ **Sequestro preventivo** – Tribunale di Cagliari

n. di Repertorio 9718/12 del 21/01/2016

trascritto in data 04/02/2016

Reg. Gen. n. 2702 – Reg. Part. n. 2077

a favore di Tribunale di Cagliari, cod. fisc. 80019410929, per la quota di 1/1

contro con sede in Serramanna, per la quota di 1/1

- Fabbricato per attività agricole in Serramanna, Località Zippiri, contraddistinto in C.F. al Foglio 43, Particelle 97 (Cat. D/10)

**Annotazione** n. 3046 del 01/10/2020 (cancellazione)▪ **Verbale di pignoramento immobili** – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari

n. di Repertorio 7585 del 02/01/2018

trascritto in data 02/02/2018

Reg. Gen. n. 3124 – Reg. Part. n. 2438

a favore di con sede in Roma per la quota di 1/1

e Cagliari per la quota di 1/1

contro con sede in Serramanna, per la quota di 1/1

- Fabbricato destinato ad albergo/pensione in Serramanna, Località Zippiri, contraddistinti in C.F. al Foglio 43, Particelle 97, Sub. 1 (Cat. D/2)
- Terreni in Serramanna, Località Zippiri, contraddistinti in C.T. al Foglio 43, Particelle 101 (ha 00.02.65), 103 (ha 00.03.10), 107 (ha 01.67.55) e 108 (ha 00.60.55)

**ANNOTAZIONE<sup>30</sup>:** come già evidenziato al paragrafo 2, l'unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in Comune di Serramanna, Via Leopardi n. 3, insistente in un lotto d'angolo ricompreso fra la stessa Via Leopardi e la Via Roma, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 48, Particella 1281, Subalterno 4, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), non risulta e non è mai stata di proprietà della ditta debitrice (allegato n. 5).

**ISCRIZIONI**▪ **Ipoteca volontaria**

per la complessiva somma di € 754.800,00

n. di Repertorio 122133 del 12/09/2007, atto Carlo Mario De Magistris

iscritta a Cagliari in data 13/09/2007

Reg. Gen. n. 36541 – Reg. Part. n. 7006

a favore di

in Cagliari per la quota di 1/2

con sede in Roma per la quota di 1/2

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



## PDF Eraser Free

## A - FABBRICATO IN CAGLIARI

## A.4.3

*descritta, previo necessario accesso, l'immobile segnalato individuando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (disponibile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di puro comune (arazzi, soffitti comuni, locali di equilibrio, portineria, riscaldamento ecc.).*

L'unità immobiliare esecutata, ubicata in Comune di Cagliari, contraddistinta in Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A, Foglio 5, Particella 1568, Subalterno 3, attualmente utilizzata come magazzino/deposito, fa parte di un complesso immobiliare a destinazione mista (industriale/artigianale, commerciale, ecc.), insistente in un ampio lotto di forma irregolare ricompreso all'interno dell'isolato delimitato da via Del Fangario, viale Elmas, via Dolcetta e viale Monastir.



Fig. A1. stralcio foto satellitare estratta dal sito Google Earth con indicazione posizione unità immobiliare esecutata.

La stessa unità immobiliare, ubicata al piano terra del maggior fabbricato elevato su due piani, risulta accessibile da via Del Fangario n. 27 dopo aver attraversato una corte comune destinata parte a viabilità e parte a parcheggi (fotografie m. A1, A2 e A3). Originariamente composta da un unico locale sviluppato su un solo livello (di altezza utile pari a metri 4,92) con pertinente antibagno e bagno (allegato n. 64.1.3), a seguito della realizzazione abusiva di un soppalco metallico per la quasi totalità della superficie (fotografie m. A4, A5, A6 e A7) e della posa in opera di infissi in alluminio anodizzato costituiti da porzioni cieche in PVC e da parti vetrate, allo stato attuale risulta distribuita su due livelli così composti: ufficio (fotografie m. A15 e A16), quattro vani adibiti a deposito (fotografie dalla n. A8 alla n. A12), antibagno e bagno (fotografie m. A13 e A14) al piano terra (di altezza utile pari a metri 2,40); tre vani adibiti a deposito (fotografie dalla n. A17 alla n. A23) al piano primo (di altezza utile pari a metri 2,36).

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

Nella parte retrostante il fabbricato è presente una porzione di cortile (*fotografia n. A24*), recintata abusivamente, indicata come condominiale nell'atto di provenienza (*allegato n. 2.1.1*) e come "comune ai Sub. a - b - c" nella planimetria catastale (*allegato n. 6A.1.2*). Si specifica che sulla stessa parte di cortile, occupata per la quasi totalità da oggetti vari, insiste una scala di collegamento con l'unità immobiliare ubicata al piano primo del fabbricato appartenente a proprietà estranea al presente contenzioso. Come si rileva dagli elaborati progettuali (*allegati m. 6A.2.7, 6A.2.8 e 6A.2.9*), inoltre, la medesima quota di cortile dovrebbe fungere sia da "luogo sicuro" sia da "via di fuga" ai fini antincendio per le unità immobiliari del complesso edilizio.

La parte antistante il fabbricato è caratterizzata da un'area condominiale destinata a viabilità e parcheggi. Come si desume dall'unità documentazione fotografica, anche in questo caso, si rileva la chiusura abusiva della stessa area per mezzo di recinzioni in metallo o muratura (*includente anche la porzione prospiciente la proprietà adiacente*). Gli attraversamenti sono garantiti da cancelli scorrevoli metallici (*fotografie m. A1, A2 e A3*).

Per le ragioni testé esposte e considerato che dall'atto di provenienza (*allegato n. 2.1.1*) si apprende che "deve intendersi ricompresa nella presente compravendita anche la quota condominiale del cortile, comune ai subalterni A, B e C dello stesso foglio 5, nonché relativa alla zona adibita a parcheggio ed all'ingresso", le suddette aree non verranno considerate ai fini della stima che segue.

Tenuto conto della vetustà, l'immobile si presenta con finiture economiche e ordinarie dotazioni impiantistiche, tutto in normale stato d'uso e manutenzione a parte alcune tracce pregresse di umidità dovute ad infiltrazioni dall'alto (*fotografie m. A21 e A22*).

Così come si rileva anche dalla relazione descrittiva di progetto (*allegato n. 6A.2.5*), risulta caratterizzato dalle seguenti specificità:

- strutture verticali: in cemento armato gettato in opera;
- solai: in pannelli di cemento armato precompresso prefabbricati con soprastanti pignatte in laterizio;
- tamponature: realizzate con l'impiego di murello in laterizio pesante con lavorazione esterna faccia a vista;
- divisori interni: in laterizi forati;
- pavimenti: in ceramica al piano terra ed in materiale plastico al piano primo;
- pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati ad eccezione delle pareti di antibagno e bagno;
- infixi: esterni del tipo in alluminio o ferro e vetro; porte interne in legno;
- impianto elettrico: fuori traccia;
- servizi igienico-sanitari: tubature sottotraccia; bagno munito delle necessarie apparecchiature igienico-sanitarie (*due lavandini e water*);
- impianto di riscaldamento/climatizzazione: è presente un impianto con elementi radianti del tipo ventilconvettori di vecchia tipologia.

Il calcolo della consistenza immobiliare viene eseguito da rilievo metrico secondo i criteri di misurazione delle superfici degli immobili definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

Considerato che ai fini della stima non verranno vagliate le porzioni realizzate abusivamente, sono state quantificate la Superficie Interna Netta (SIN) e la Superficie Esterna Lorda (SEL) come da progetto approvato:

UNITÀ IMMOBILIARE IN CAGLIARI				
DESTINAZIONE	SUP. NETTA [mq]	SUP. INTERNA NETTA (SIN) [mq]	SUP. ESTERNA LORDA (SEL) [mq]	SUPERFICI TOTALI [mq]
locale artigianale	169,00	174,00	185,00	
antibagno	2,50			
bagno	2,50			
superficie interna netta (SIN) _ come da progetto approvato				174,00
superficie esterna lorda (SEL) _ come da progetto approvato				185,00
<b>Superficie Commerciale</b> mq (185,00 x 1,00) = mq 185,00				

### A.4.4

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pagamento evidenziando, in caso di rilevata differenza: a) se i dati indicati in pagamento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pagamento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pagamento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pagorato.

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pagamento.

### A.4.5

proceda - prima di tutto - all'accertamento di fabbricati non accertati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (ex art. 10 comma 1) e, in caso di rilevata differenza, proceda a verificare se i dati indicati in pagamento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pagamento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pagorato.

Così come si rileva dalla comparazione tra la planimetria catastale (allegato n. 6A.1.3) e le planimetrie riferenti lo stato dei luoghi (allegato n. 6A.3), si precisa che l'elaborato depositato in Catasto Fabbricati raffigura la situazione di progetto (allegato n. 6A.2.5) e non l'attuale stato dei luoghi così come descritto al paragrafo 6A.4.3.

Di conseguenza non sussiste la conformità catastale del bene esecutato in quanto la planimetria depositata in Catasto Fabbricati non corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

### A.4.6

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 dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'effetto su stato attuale è sia sanabile (a base combinata disposto dagli art. 46, comma 3° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 370 e 40, comma 6° della L.18 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o proceda siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di licenze di condono, indicando il soggetto licenziante e la normativa in forza della quale l'attività sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della titolarità di condono che l'applicazione possa eventualmente presentarsi, che gli immobili figuranti in diritto nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 383, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 14 L.F.P. 1302/01, le eventuali violazioni di abbuco, distacco, ecc. siano o no state sanzionate e se, per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Dall'esame della zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale (Fig. A.2) si evince che l'unità immobiliare esecutata ricade all'interno dell'agglomerato del Comune di Cagliari in Zona DC (area ripubblicazione o riproduzione).

## PDF Eraser Free

generali). Nel dettaglio le zone DG (art. 26 bis NTA inserito a seguito di variante adottata con DCC 49/2013, in regime di salvaguardia dal 06.05.2013) sono “[...] aree quasi totalmente edificate con destinazioni d’uso artigianali e commerciali tipici delle zone D, localizzate in un contesto urbano, contiguo al tessuto insediativo residenziale, nel quale è forte la domanda per usi tipici delle zone G per servizi generali. In queste aree possono coesistere attività artigianali di servizio compatibili con i contesti residenziali, attività commerciali e determinate attività tipiche dei servizi generali.



Fig. A2 estratto tavola zonizzazione PUC.

### USI PREVISTI E COMPATIBILI

Con riferimento alle definizioni di cui all’art.10, costituiscono destinazioni ammissibili per la sottozona tutte quelle relative ad attività produttive compatibili con il contesto residenziale, in particolare quelle attinenti le attività di produzione di beni e di servizi, quelle artigianali compatibili con i contesti residenziali, quelle commerciali e quelle tipiche dei servizi generali come di seguito indicato.

In particolare sono consentiti:

- attività commerciali al dettaglio (cat. B1);
- attività commerciali all’ingrosso (cat. B2);
- centri commerciali integrati (cat. B3);
- pubblici esercizi (cat. B4);
- uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico (cat. C4);
- servizi per l’industria, la ricerca, il terziario specializzato (cat. C5);
- locali per lo spettacolo e lo svago (cat. D3);
- fiere e mostre (cat. D5);
- attrezzature socio sanitarie (cat. E1);
- artigianato di servizio compatibile con i contesti residenziali (cat. F1);

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

- *attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani (cat. G3);*
- *parcheggi attrezzati di uso pubblico e privati (cat. G4);*
- *distributori di carburante (cat. G6).*

### PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

*Sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), g), f) h), i) dell'art. 13, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi sotto indicati.*

*Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o di interventi di nuova edificazione su aree rese libere a seguito di interventi di demolizione, aventi un'estensione maggiore o uguale a un ettaro (1 Ha), la trasformazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sotto indicati, nel quale dovranno inoltre essere individuate:*

- *aree in cessione gratuita da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico e parcheggi, escluse le superfici per la viabilità) nella misura minima del 10% della Superficie di intervento;*
- *aree destinate ad accogliere gli impianti e le attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento.*

*L'attività edilizia è regolata dalle seguenti prescrizioni:*

1. *il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40;*
2. *l'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra l'area di calpestio lordo, costruito anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,60. Ai fini del computo dei suddetti indici di utilizzazione non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici ed autorimesse, interrati per almeno 2/3 della loro altezza;*
3. *l'indice di edificabilità territoriale massimo è pari a 3 mc/mq;*
4. *i fabbricati, ad eccezione delle cabine elettriche a servizio degli stessi, dovranno distare dai confini del lotto verso le strade, che vengono utilizzate per l'accesso carrabile, almeno ml. 15,00 e dagli altri confini del lotto almeno ml. 8,00 comprese le strade interne;*
5. *per gli edifici a carattere commerciale, direzionale e per le destinazioni d'uso ammissibili tipiche delle zone G di cui all'art. 12 dovranno essere reperiti spazi pubblici o ad uso pubblico nella misura di 50 mq per ogni 100 mq di Superficie lorda di pavimento, di cui almeno 50 mq destinati a parcheggi; in ogni caso dovrà essere assicurato un numero di parcheggi pertinenziali, rapportato alle superfici di vendita complessive previste, conforme ai parametri indicati all'art. 12.*
6. *gli interventi di nuova costruzione e di demolizione degli edifici esistenti e successiva ricostruzione anche con differente sagoma, possono essere assentiti mediante concessione diretta nel caso in cui l'area interessata sia dotata di adeguata strada pubblica di servizio già esistente, la sua superficie sia inferiore ad un ettaro (1 Ha), sia interclusa tra zone di diversa destinazione e/o lotti già utilizzati da costruzioni esistenti e/o strade pubbliche esistenti, e sia sufficientemente infrastrutturata;*
7. *è vietata la costruzione di abitazioni a meno di quelle strettamente necessarie per il servizio di sorveglianza.*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

Ai fini del della costruzione del piano di gestione del rischio di alluvione l'area in cui ricade il bene esecutato risulta classificata D4 (*damno potenziale molto elevato*).

La costruzione alla quale appartiene l'unità immobiliare esecutata è stata edificata a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 544/128 del 03.03.1976, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cagliari al signor ██████████ "per l'esecuzione dei lavori edili relativi alla costruzione di un fabbricato industriale e relative sistemazioni esterne al lotto in Via Fangario" (*allegato n. 6A.2.1*);
- Concessione Edilizia n. 19/490 del 07.12.1978, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cagliari al signor ██████████ "per eseguire i lavori relativi all'ampliamento del fabbricato industriale esistente in Cagliari, Via Fangario" (*allegato n. 6A.2.2*);
- Concessione Edilizia n. 49/258 del 18.09.1981, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cagliari al signor ██████████ "per eseguire i lavori relativi all'ampliamento del fabbricato in corso di realizzazione in Cagliari, Via Fangario – Dolcetta" (*allegato n. 6A.2.3*);
- Concessione Edilizia n. 97/113 del 04.05.1988, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cagliari al signor ██████████ "per eseguire i lavori relativi alle modifiche interne – di prospetto e parzialmente di destinazione da artigianale a commerciale, nel fabbricato sito in Cagliari, Via Fangario – Via Dolcetta" (*allegato n. 6A.2.4*).

Per il bene in accertamento, a seguito dell'accesso agli atti concretizzato presso il Comune di Cagliari, è stato consegnato il certificato di agibilità n. 38 del 28.07.1988 (*allegato n. 6A.2.10*). Non sono state consegnate certificazioni di conformità degli impianti installati (*impianto elettrico, impianto idrico e fognario, ecc.*).

In relazione ai sopra elencati titoli edilizi e allo stato attuale dei luoghi (*allegato n. 6A.3*), come già segnalato, si rimarca che l'immobile in accertamento presenta le seguenti difformità:

- realizzazione di un soppalco metallico per la quasi totalità della superficie (*fotografie nn. A4, A5, A6 e A7*) con la conseguente formazione di due piani all'interno dell'originario locale (*piano terra di altezza utile pari a metri 2,40 e piano primo di altezza utile pari a metri 2,36*);
- cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a magazzino/deposito concretizzato con l'esecuzione del summenzionato soppalco e con la posa in opera di infissi in alluminio anodizzato formati da porzioni cieche in PVC e da parti vetrate che hanno generato un ufficio (*fotografie nn. A15 e A16*) e quattro vani adibiti a deposito (*fotografie dalla n. A8 alla n. A12*) al piano terra nonché tre vani adibiti a deposito (*fotografie dalla n. A17 alla n. A23*) al piano primo;
- differente posizionamento della porta di accesso all'antibagno (*fotografia n. A13*);
- delimitazione del cortile condominiale retrostante il fabbricato (*fotografia n. A24*);
- delimitazione del cortile condominiale antistante il fabbricato (*fotografia n. A2*) che comprende anche la porzione prospettante l'adiacente proprietà.

Tutto ciò premesso si sottolinea che le difformità rilevate all'interno del locale, fatta eccezione per il diverso posizionamento della porta dell'antibagno, non sono sanabili in quanto contrastano con le prescrizioni dettate dalle norme tecniche del vigente piano urbanistico comunale.

Publicazione  
o riproduzione

## PDF Eraser Free

La chiusura abusiva dei cortili, inoltre, risulta in contrasto con le prescrizioni antincendio di progetto in quanto, come già specificato in precedenza, ostacola la regolare via di fuga per le unità immobiliari del complesso edilizio.

Di conseguenza non sussiste la regolarità edilizia del bene esecutato e pertanto, così come i cortili sui quali prospetta, dovrà essere ricondotto allo stato rappresentato nell'ultimo titolo assentito.

### A.4.7

*Se il bene è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvede, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del piano di attuazione; alleghe, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Borsariak.*

Il bene in verifica può essere venduto in unico lotto.

### A.4.8

*Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; 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 piano di attuazione) allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Borsariak) 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 complessivamente 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. 1 giugno 1940, n.1078.*

L'unità immobiliare pignorata è di proprietà della ditta esecutata per intero.

Non risulta comodamente divisibile in natura in quanto un eventuale frazionamento comporterebbe la diminuzione della funzionalità e del valore economico del bene.

### A.4.9

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

A seguito degli accertamenti eseguiti in loco è emerso che l'unità immobiliare esecutata risulta occupata (allegato n. 1.3): [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]),

Signor [REDACTED]

A tal proposito l'occupante ha dichiarato a verbale (allegato n. 1.3): "sono possessore del locale oggetto di pignoramento dal 2016 a seguito della separazione giudiziale da [REDACTED] In detto locale ha sede la mia attività denominata [REDACTED] Lo stesso bene immobile mi è stato assegnato a seguito della suddetta separazione così come si rileva dal averbale d'udienza del procedimento N° 9238/2015 per la separazione giudiziale dei coniugi promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] p. Verbale questo che consegno in copia al perito in data odierna".

### A.4.10

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

Così come sopra segnalato è stata acquisita la copia del verbale d'udienza del 09.03.2016, concernente il procedimento n. 9238/2015, per la separazione giudiziale dei coniugi, promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] (allegato n. 1.3).

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

Dal suddetto verbale d'udienza si rileva che "[...] il Sig. ██████████ al fine di regolamentare i rapporti patrimoniali tra i coniugi, si obbliga a trasferire alla Sig.ra ██████████ [...]", tra i vari beni, anche l'unità immobiliare contrassegnata con il numero 7) nel verbale d'udienza ("l'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Cagliari, distinta al catasto dei fabbricati foglio 5, particella 1568, sub. 3, categoria D/7, rendita euro 999,09, ubicata in Via del Fangario, n° 27, piano T ed intestata alla ██████████ [...]").

Con riferimento al verbale di cui sopra e al decreto emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 11.04.2016 dove si omologa la separazione consensuale dei predetti coniugi alle condizioni di cui al ricorso (confermate nello stesso verbale d'udienza), si precisa che non essendo compito dello scrivente perito stimatore stabilire se il suddetto documento risulti opponibile alla procedura esecutiva, si procederà in appresso alla stima del bene esecutato.

### A.4.11

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

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non possiede detti vincoli.

### A.4.12

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o suo 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.

Per quanto è stato possibile accertare, il bene esecutato non possiede detti gravami.

### A.4.13

determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, in compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per via del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di registrazione arbitrarie, 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.

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in accertamento è finalizzata a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni e verrà svolta in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standards (IVS);
- European Valuation Standards (EVS);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa.

Lo scrivente provvederà conseguentemente ad applicare, quale criterio di stima, il valore di mercato, che secondo gli standard stimativi internazionali (International Valuation Standards – IVS) è definito come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con ragionevole diligenza, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

La determinazione del valore di mercato si attiene verso l'alto al principio economico stimativo di

ripubblicazione o ripro



Publicazio

## PDF Eraser Free

riferimento degli standard di valutazione di cui sopra, nel senso che “il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili”.

Per immobili simili si intendono quelli appartenenti allo stesso segmento di mercato. Due o più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano eguali ammontari per gli indicatori economico-estimativi, ovverossia se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della stima.

I procedimenti estimativi previsti dagli Standard Internazionali sono: **Market Comparison Approach** (*metodo del confronto di mercato*), **Income Approach** (*metodo della capitalizzazione dei redditi futuri*) e **Cost Approach** (*metodo dei costi*).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei sopra riferiti metodi estimativi è la dinamicità del segmento di mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (*SUBJECT*) oltre all'analisi dell'uso attuale dello stesso immobile e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Il *SUBJECT* oggetto di stima, come già sottolineato, ricade all'interno dell'agglomerato della città di Cagliari, in zona industriale/artigianale, limitrofa al centro abitato, caratterizzata da edificazione intensiva.

Considerato che gli immobili ubicati nella suddetta zona sono di svariate tipologie e destinazioni d'uso, considerate la collocazione, la conformazione e la destinazione d'uso autorizzata del bene pignorato, una trasformazione del *SUBJECT* in una destinazione alternativa, quale ad esempio quella ad uso ufficio (*o commerciale o magazzino/deposito*), non sarebbe conveniente dal punto di vista economico; nella stima del valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, pertanto, non verrà applicato il principio dell'*HBU (highest and best use)* che prevede che il valore di mercato sia pari al valore atteso calcolato sul valore nell'uso attuale e sui valori di trasformazione negli usi alternativi.

Al fine di stimare il valore di mercato del *SUBJECT*, appurato che la destinazione d'uso desumibile dai documenti progettuali (*locale artigianale*), nella zona in cui ricade il bene in verifica risulta essere la migliore tra gli usi possibili, lo scrivente ha eseguito un'accurata indagine di mercato al fine di verificare se nel medesimo segmento di mercato vi fossero recenti compravendite di unità immobiliari simili.

Avendo avuto riscontri positivi, ha ritenuto quindi di poter eseguire la valutazione per comparazione, ovverossia utilizzando il metodo del *Market Comparison Approach (MCA)*. Tale metodo, infatti, si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato del bene da stimare.

Il *Market Comparison Approach (MCA)* è un procedimento di stima analitica del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'unità immobiliare oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzi noti. Consiste in una elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche tecnico-economiche possedute dagli immobili. Il confronto tra gli immobili rilevati e quello oggetto di stima, chiamato *SUBJECT*, si svolge attraverso un processo sistematico di aggiustamento dei prezzi di mercato noti, in funzione delle differenze delle caratteristiche degli immobili stessi. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Le principali fasi del *MCA* possono così riassumersi:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

- a. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b. rilevazione dei dati immobiliari;
- c. scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- d. compilazione della tabella dei dati;
- e. stima dei prezzi marginali;
- f. redazione della tabella di valutazione;
- g. sintesi valutativa.

Ciò premesso, lo scrivente ha eseguito una preliminare fase di ricerca immobiliare individuando, attraverso una piattaforma informatica denominata STIMATRIXCity, dati immobiliari concernenti recenti compravendite di beni simili a quello oggetto di valutazione. Di seguito, previa estrazione delle visure catastali dei probabili comparabili individuati, ha recuperato, mediante più accessi effettuati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, atti di compravendita, riguardanti immobili simili al SUBJECT, stipulati nell'arco degli ultimi diciotto mesi in un raggio dimensionale definito dal pertinente foglio catastale (*Foglio A/5*).

Conseguentemente a ciò ha esaminato e rilevato i dati immobiliari, quali i veri prezzi di mercato dei comparabili nonché le caratteristiche tecnico-economiche degli stessi.

Successivamente sono state scelte le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento, basandosi sulle caratteristiche del SUBJECT, sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e venditori nel segmento di mercato e sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

Si è pertanto valutato di assumere per la comparazione le sotto riportate caratteristiche immobiliari:

- la data del contratto di acquisto o meglio la data in cui si è formato il prezzo con la corresponsione di un eventuale acconto;
- la superficie principale lorda dell'immobile;
- le superfici secondarie lorde (*locali accessori con accesso diretto, cortili, ecc.*).

All'uopo si specifica che non si è tenuto conto dello stato degli impianti tecnologici ad uso esclusivo che si presume ordinario ed equivalente in relazione ai pochi elementi desumibili sia dagli atti di compravendita dei comparabili che dagli APE acclusi agli stessi atti nonché dalla vetustà degli immobili considerati. Non si è altresì tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione, appurato attraverso un sopralluogo a vista, giacché anch'esso analogo. Per le motivazioni sopra esposte non saranno quindi determinati i prezzi marginali degli impianti tecnologici installati e dello stato di manutenzione e conservazione.

A seguito dell'accesso effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono stati reperiti numero due atti di compravendita riguardanti transazioni immobiliari di beni immobili aventi analoga tipologia e destinazione d'uso del SUBJECT, avvenute nell'arco temporale degli ultimi diciotto mesi. Solo dopo aver estratto tali atti di compravendita ed a seguito dell'analisi degli stessi, per ragioni legate alla tipologia del contratto di vendita e all'assenza di dati sufficienti, si è considerato soltanto

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

il bene nominato da qui in poi Comparabile A, ubicato nello stesso complesso immobiliare a poche decine di metri di distanza dal bene pignorato:

1. Comparabile A: atto di compravendita del 12.10.2022 a rogito Notaio Maria Cristina Lobina, Repertorio n. 47.763, relativo all'immobile:

*"[...] unità immobiliare ad uso artigianale, sita ai piani terra e primo del maggior fabbricato avente accesso dalla Via del Fangario n. 27, della superficie di metri quadrati 196 (centonovantasei), composto al piano terra da un locale artigianale, un deposito con annesso bagno ed antibagno, un vano tecnico e un cortile e al primo piano soppalco da un disimpegno e due depositi, il tutto confinante con proprietà condominiale e con proprietà ████████ o aventi causa, per due lati.*

*Detta unità immobiliare risulta censita al C.F. alla sezione A, al foglio 5, particella 1569 (ex particella 825), subalterno 10 (ex sub.5), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 9, consistenza mq 196, sup. cat. totale mq. 227, R.C. Euro 1.741,08 [...]"*

*Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto in Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00) oltre IVA, somma che la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di ricevere contestualmente alla sottoscrizione del presente atto [...]"*

### Data del contratto di acquisto (DAT)

È utile per aggiornare i prezzi degli immobili di confronto alla data della stima. L'unità di misura è il mese. Per convenzione la data è contata retrospettivamente dal momento di stima, che si assume pari a zero. Il prezzo marginale della data si stima con il saggio annuale di svalutazione o rivalutazione del prezzo, moltiplicato per il prezzo di compravendita del comparabile e dividendo per i mesi dell'anno. Nel caso in esame si è provveduto a calcolarlo rilevando dal sito <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sardegna/cagliari/> il prezzo medio minimo, pari a €/mq 2.371,00 (data in cui si è formato il prezzo del comparabile), ed il prezzo medio massimo, pari a €/mq 2.423,00, nel periodo compreso tra ottobre 2022 e dicembre 2023 (ultimo dato disponibile).

Calcolando la pendenza con la formula  $(max - min)/min$  si ottiene una rivalutazione del 2,19% e moltiplicando il saggio così ottenuto per il prezzo di compravendita diviso per il numero dei mesi dell'anno, si ottiene:

$$P_A(DAT) = € 210.000,00 \times 0,0219/12 \text{ mese} = €/mese 383,25$$

### Superfici principali

Le caratteristiche superficiali sono molto importanti nella stima degli immobili, in quanto generalmente la trattativa punta sulla loro consistenza. La superficie principale, le superfici secondarie e le aree esterne degli immobili influenzano dunque il prezzo di compravendita.

Nel caso in esame le superfici del SUBJECT e del comparabile si distinguono in:

- superficie principale relativa all'alloggio (locale artigianale);
- superfici secondarie relative a locali deposito, vani tecnici e cortili.

L'unità di misura è il mq (metro quadrato).

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

Il prezzo marginale relativo alle caratteristiche superficiali si calcola moltiplicando il corrispondente prezzo medio per il rapporto di posizione. Il prezzo marginale si pone pari al minimo dei prezzi medi relativi a ciascun comparabile, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità.

Il prezzo medio si calcola rapportando il prezzo di compravendita alla superficie commerciale.

Quest'ultima è data dalla somma della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate alla principale mediante i rispettivi rapporti mercantili. Nel caso in esame assumendo i seguenti rapporti mercantili:

- rapporto mercantile locali deposito: 0,50
- rapporto mercantile locale tecnico: 0,20
- rapporto mercantile cortile: 0,10

si ricava:

$$P_A(\text{SUP}) = \text{€ } 210.000,00 / \text{mq } (103,00 + 101,00 \times 0,50 + 8,00 \times 0,20 + 83,00 \times 0,10) = \text{€}/\text{mq } 1.285,19$$

Per quanto sopra detto il prezzo marginale della superficie principale si assume in cifra tonda pari a €/mq €/mq 1.285,00.

### Superfici secondarie

Il prezzo marginale delle superfici secondarie è pari al prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale, pari a €/mq 1.285,00 ed il rapporto mercantile della superficie secondaria considerata. Nel caso in esame, con riferimento ai rapporti mercantili sopra riferiti, si ottiene:

$$P(\text{DEP}) = \text{€}/\text{mq } 1.285,00 \times 0,50 = \text{€}/\text{mq } 642,50$$

$$P(\text{LOCtec}) = \text{€}/\text{mq } 1.285,00 \times 0,20 = \text{€}/\text{mq } 257,00$$

$$P(\text{CORT}) = \text{€}/\text{mq } 1.285,00 \times 0,10 = \text{€}/\text{mq } 128,50$$

Facendo seguito alla stima dei prezzi marginali, in relazione ai dati sopra indicati, si riporta in appresso la Tabella di Valutazione nella quale vengono applicati gli aggiustamenti per singola caratteristica al fine di arrivare al prezzo corretto dello stesso comparabile che nel caso di specie coincide con il SUBJECT:

PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	COMPRAVENDITA	
	COMPARABILE	SUBJECT
Prezzo di mercato PRZ (euro)		€ 210.000,00
Data DAT (mesi)	$(0-14) \times \text{€ } (-383,25) = \text{€ } 5.365,50$	-
Superficie principale S1 (mq)	$\text{mq } (185,00 - 103,00) \times \text{€}/\text{mq } 1.285,00 = \text{€ } 105.370,00$	185,00
Superficie DEP (mq)	$\text{mq } (0,00 - 101,00) \times \text{€}/\text{mq } 642,50 = - \text{€ } 64.892,50$	0,00
Superficie LOCtec (mq)	$\text{mq } (0,00 - 8,00) \times \text{€}/\text{mq } 257,00 = - \text{€ } 2.056,00$	0,00
Superficie CORT (mq)	$\text{mq } (0,00 - 83,00) \times \text{€}/\text{mq } 128,50 = - \text{€ } 10.665,50$	0,00
<b>PREZZO CORRETTO (€)</b>		<b>€ 243.121,50</b>

Prezzo di mercato corretto del Comparabile A = Valore di mercato SUBJECT = € 243.121,50

Così come desumibile dai conteggi sopra esposti, il valore di mercato testé determinato è relativo all'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



## PDF Eraser Free

**B. STRUTTURA RICETTIVA E PERTINENTI TERRENI IN AGRO DI SERRAMANNA****B.4.3**

*discrim. previo necessario accesso. L'immobile fotografato 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 (civitas, edifici comuni, locali di agglomerato, portineria, riscaldamento ecc.).*

La struttura ricettiva eseguita è un punto ristoro/albergo rurale (fotografie dalla n. B1 alla n. B40) con pertinenti strutture sportive (piscina e campi da calcio), attualmente denominata [REDACTED], sita in agro del Comune di Serramanna (SU), in Località *Pranu Bia Zippiri*, contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 43, Particella 97, Sub. 1 (categoria D/2, rendita € 26.650,00, mappale correlato in C.T. distinto al Foglio 43, Particella 97, ha 00.73.57, qualità ente urbano) ed i pertinenti terreni agricoli identificati in Catasto Terreni al Foglio 43, Particelle 98 (ha 00.03.50) - 99 (ha 00.00.23) - 101 (ha 00.02.65) - 103 (ha 00.03.10) - 107 (ha 01.67.55) - 108 (ha 00.60.55).

Con riferimento all'unito estratto della mappa catastale (allegato n. 6B.1.1), confina a nord-est con la strada comunale di *Trunconi*, a sud-est con la strada vicinale *Zippiri*, a sud-ovest con la Particella 74 e a nord-ovest con le Particelle 114 e 116.



Fig. B\_striscio foto satellitare estratta dal sito Google Earth con indicazione struttura ricettiva eseguita.

Detto compendio immobiliare occupa un lotto di terreno di superficie catastale complessiva pari a ha 03.11.15, di giacitura pianeggiante e forma trapezoidale, integralmente delimitato da una recinzione realizzata con basamento in cls armato e soprastanti pannelli metallici del tipo *orsogrill*. Lo stesso lotto risulta fornito di due accessi carrabili e un ingresso pedonale ubicati nella strada vicinale *Zippiri* e di un varco carrabile posto nella strada comunale di *Trunconi*. I corpi di fabbrica e i manufatti esistenti nel area

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

suddetta vengono di seguito descritti con riferimento alla planimetria catastale (*allegato n. 6B.1.6*) e agli elaborati grafici riferenti lo stato dei luoghi (*allegato n. 6B.3*):

- a. **punto ristoro /albergo rurale** (*fotografie dalla n. B41 alla n. B20S*), di tipologia a corpo isolato, elevato su tre livelli, seminterrato – terra – primo, collegati per mezzo di scale interne ed esterne e rampe carrabili (*piano seminterrato*), collocato in posizione mediana del lotto, risulta caratterizzato da una sagoma planimetrica singolare costituita da pareti di tamponamento arcuate e da un fulcro centrale di forma ovale. Risulta così distribuito:
- al piano seminterrato (*allegato n. 6B.3.1 – Tav. 3*): tre locali di sgombero, bagni e antibagno, laboratorio e celle frigo (*fotografie dalla n. B63 alla n. B92*);
  - al piano terra (*allegato n. 6B.3.2 – Tav. 4*): un primo blocco concernente il punto ristoro contenente due sale ristorante con pertinenti locali igienici, cucina, locale preparazione pizze, sala bar con pertinenti locali igienici, disimpegno e zona lavaggio stoviglie; un secondo blocco interessante l'albergo rurale includente la *hall* e sei camere con bagno (*due delle quali fruibili anche da parte di portatori di handicap*); un terzo blocco composto da un ufficio e una camera con bagno; completano la consistenza del piano degli ampi loggiati e un balcone (*fotografie dalla n. B93 alla n. B15S*);
  - al piano primo (*allegato n. 6B.3.3 – Tav. 5*): disimpegni, una sala e dodici camere con bagno riguardanti l'albergo rurale; completano la consistenza del piano numerosi balconi e un'ampia terrazza (*fotografie dalla n. B159 alla n. B20S*).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante verticale in muratura (*ad eccezione delle pareti del seminterrato realizzate in cemento armato*), solai orizzontali e inclinati in latero-cemento, manto di copertura in tegole di laterizio. Le pareti esterne di tamponamento sono in muratura intonacata e tinteggiata, le pavimentazioni e i battiscopa, compresi quelli di loggiati, terrazza e balconi, sono in ceramica. Le porte interne, fatta eccezione per le porte antincendio, sono in legno e di analogo materiale sono le finestre. Le pareti interne sono in muratura di laterizio. Detti muri e i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle pareti dei locali a servizio del punto ristoro (*cucina, locale preparazione pizze, ecc.*) e dei bagni che risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica. I bagni sono muniti di porte in legno e delle necessarie apparecchiature igienico sanitarie (*nelle camere dell'albergo rurale i bagni includono lavandino, doccia, water e bidet*). Le camere dell'albergo rurale sono altresì dotate di impianto di climatizzazione a pompa di calore e impianto TV. Il piano seminterrato dello stesso corpo di fabbrica presenta finiture analoghe a quelle dei piani alti. Le aree bar e ristorante sono caratterizzate da rivestimenti ceramici e pareti trattate con stucco veneziano. Nei soffitti delle predette sale sono sistemate delle modanature in cartongesso ove risultano installati i corpi illuminanti. Gli impianti tecnologici dell'intero edificio, fatta eccezione per quelli pertinenti l'impianto elettrico e di scarico idrico nel seminterrato, sono sottotraccia. Per la certificazione degli impianti installati si rimanda alla documentazione unita alla Dichiarazione di Agibilità - Pratica SUAP n. 33/2011 (*allegato n. 6B.2.9*).

Si riporta sinteticamente in appresso la consistenza della struttura:

PUNTO RISTORO

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

LIVELLO DI PIANO	DESTINAZIONE	SUP. INTERNA NETTA (SIN) [mq]	SUP. ESTERNA LORDA (SEL) [mq]	SUPERFICI TOTALI [mq]
PIANO SEMINTERRATO	superficie principale	352,11	405,92	
	scale / rampe	81,30	92,09	
			superficie esterna lorda (SEL)	405,92
			superficie accessori scoperta	92,09
PIANO TERRA	superficie principale	686,34	801,69	
	loggiati	-----	224,38	
	balconi	-----	20,56	
	scale / rampe	-----	25,93	
			superficie esterna lorda (SEL)	801,69
			superficie accessori coperta	224,38
			superficie accessori scoperta	46,49
PIANO PRIMO	superficie principale	313,27	374,88	
	terrazze	-----	273,54	
	loggiato	-----	52,12	
	balconi	-----	69,60	
	scale / rampe	-----	12,59	
			superficie esterna lorda (SEL)	374,88
			superficie accessori coperta	52,12
		superficie accessori scoperta	286,13	
SUPERFICIE PARAMETRICA				
$\text{mq} [(405,92 \times 0,80) + (801,69 + 374,88) + (276,50 \times 0,40) + (90,16 \times 0,25) + (404,15 \times 0,10)] = \text{mq } 1.674,87$				

b. piscina coperta (fotografie dalla n. B209 alla n. B245), di tipologia a corpo isolato, risulta collocata in prossimità del confine con la Particella 116. Di sagoma rettangolare (allegato n. 6B.3.4 - Tav. 6), risulta così distribuita:

- al piano interrato: accessibile esclusivamente dall'esterno (fotografie n. B214), si trova il locale tecnico dove risultano collocati i necessari impianti atti a garantire il corretto funzionamento della piscina anche sotto l'aspetto igienico sanitario (fotografie dalla n. B246 alla n. B245);
- al piano terra: si trova il blocco servizi dell'impianto natatorio composto da ampia reception (fotografie dalla n. B230 alla n. B233), da tre spogliatoi/servizi destinati ai fruitori (suddivisi per sesso) e al personale dell'impianto stesso (fotografie dalla n. B235 alla n. B245). Da un disimpegno posto nell'area testé citata si accede all'impianto natatorio, accessibile anche dall'esterno, che si caratterizza per una vasca di dimensioni pari a circa metri 25x12 ed un bordo piscina di larghezza pari a metri 3,00 (fotografie dalla n. B223 alla n. B225).

La porzione ospitante i servizi è realizzata con struttura portante verticale in muratura (ad eccezione delle pareti del seminterrato realizzate in cemento armato) e solaio orizzontale in latero-cemento. Le pareti esterne di tamponamento sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni e i battiscopa sono in ceramica. Le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono in alluminio. Le pareti interne sono in muratura di laterizio. I muri e i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle pareti dei servizi igienici che risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica. I finimenti sono costituiti dalle

## PDF Eraser Free

necessarie apparecchiature igienico sanitarie. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia. In aderenza al versante nord-est risulta edificato un loggiato abusivo che per le ragioni esposte al seguente paragrafo B.4.6 non verrà apprezzato ai fini della stima.

La porzione includente la vasca semiolimpionica è realizzata con struttura portante verticale in pilastri di c.a. e solai inclinati in legno lamellare poggianti su grandi travi di analogo materiale. Le pavimentazioni sono in ceramica antiscivolo. I serramenti esterni che si caratterizzano per grandi luci, sono in alluminio.

Si riporta sinteticamente in appresso la consistenza della struttura:

PISCINA					
LIVELLO DI PIANO	DESTINAZIONE	SUP. INTERNA NETTA (SIN) [mq]	SUP. ESTERNA LORDA (SEL) [mq]	SUPERFICI TOTALI [mq]	
PIANO INTERRATO	superficie principale	-----	145,16	145,16	
	superficie esterna lorda (SEL)				
PIANO TERRA	blocco servizi	121,78	145,16	145,16	
	impianto natatorio	-----	597,84		
	vasca	-----	294,60		
	scale / rampa	-----	19,97		
	superficie esterna lorda blocco servizi (SEL)				145,16
	superficie esterna lorda impianto natatorio (SEL)				597,84
superficie necessaria scoperta			19,97		
SUPERFICIE PARAMETRICA BLOCCO SERVIZI mq [(145,16x0,50) + (145,16) + (19,97x0,10)] = mq 219,74					
SUPERFICIE PARAMETRICA IMPIANTO NATATORIO mq 597,84					

- e. **due campi da calcio a 5** (fotografie dalla n. B249 alla n. B266), realizzati in erba sintetica, provvisti di recinzione e illuminazione, risultano posizionati in prossimità della strada comunale di *Trunconi* e della strada vicinale *Zippiri*.

Se uniti possono essere utilizzati anche per il calcio a 7 (allegato n. 6B.3.5 – Tav. 7).

Sono muniti di un fabbricato accessorio contenente gli spogliatoi e i servizi igienici, realizzato con struttura portante verticale in muratura e solaio orizzontale in latero-cemento. Le pareti esterne di tamponamento sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni e i battiscopa sono in ceramica. Le porte interne e i serramenti esterni sono in alluminio e vetro. Le pareti interne sono in muratura di laterizio. I muri e i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle pareti dei servizi igienici e delle docce che risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica. I bagni sono muniti delle necessarie apparecchiature igienico sanitarie. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia.

Si riporta sinteticamente in appresso la consistenza della struttura:

CAMPI DA CALCIO E SPOGLIATOI

Publicazioni  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

LIVELLO DI PIANO	DESTINAZIONE	SUP. INTERNA NETTA (SIN) [mq]	SUP. ESTERNA LORDA (SEL) [mq]	SUPERFICI TOTALI [mq]
PIANO TERRA	blocco servizi	49,29	59,70	
	campo da calcio	-----	2.692,25	
	superficie esterna lorda blocco servizi (SEL)			59,70
	superficie esterna lorda campo da calcio (SEL)			2.692,25
SUPERFICIE PARAMETRICA BLOCCO SERVIZI mq 59,70				
SUPERFICIE PARAMETRICA CAMPI DA CALCIO mq 2.692,25				

- d. locale cottura a legna (fotografie dalla n. B267 alla n. B272), posizionato in prossimità della Particella 74, al suo interno contiene due grandi barbecue realizzati in muratura (allegato n. 6B.3.6 – Tav. 5). Realizzato con struttura portante verticale in muratura e solaio inclinato in latero-cemento, risulta caratterizzato da pareti intonacate e tinteggiate nonché pavimentazioni e battiscopa in ceramica. Detto fabbricato risulta posizionato con una traslazione planimetrica del sedime di circa il 90% rispetto a quanto rappresentato nel progetto di cui all'atto abilitativo. In adiacenza al versante sud-ovest è presente un piccolo fabbricato abusivo, adibito a magazzino, edificato con pareti e copertura in pannelli prefabbricati coibentati tipo *sandwich*.

Tali fabbricati, così come esposto al paragrafo B.4.6 che segue, non verranno apprezzati ai fini della stima.

Si riporta sinteticamente in appresso la consistenza della struttura:

LOCALE COTTURA A LEGNA				
LIVELLO DI PIANO	DESTINAZIONE	SUP. INTERNA NETTA (SIN) [mq]	SUP. ESTERNA LORDA (SEL) [mq]	SUPERFICI TOTALI [mq]
PIANO TERRA	blocco servizi	18,30	42,43	
	superficie esterna lorda (SEL)			
SUPERFICIE PARAMETRICA mq 42,43				

- e. cabina elettrica/ripostiglio (fotografie dalla n. B275 alla n. B275), posizionata in adiacenza al confine con la strada comunale di *Tranconi*, risulta costituita da un piccolo vano in muratura adibito a vano tecnico per alloggio contatori e da un ulteriore vano di piccole dimensioni, realizzato con pannelli di legno, utilizzato come ripostiglio (allegato n. 6B.3.7 – Tav. 9).

Tali fabbricati, così come esposto al paragrafo B.4.6 che segue, non verranno apprezzati ai fini della stima.

Si riporta sinteticamente in appresso la consistenza della struttura:

CABINA ELETTRICA / RIPOSTIGLIO				
--------------------------------	--	--	--	--

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

LIVELLO DI PIANO	DESTINAZIONE	SUP. INTERNA NETTA (SIN) [mq]	SUP. ESTERNA LORDA (SEL) [mq]	SUPERFICI TOTALI [mq]
PIANO TERRA	cabina elettrica / ripostiglio	-----	12,53	
	superficie esterna lorda (SEL)			12,53
SUPERFICIE PARAMETRICA mq 12,53				

- f. **tendostruttura** (fotografie dalla n. B273 alla n. B274), posizionata tra il punto ristoro / albergo rurale e la piscina, del tipo prefabbricato, è realizzata con struttura portante in acciaio e teli di copertura e chiusura laterale in PVC (allegato n. 6B.3.8 – Tav. 10).

Risulta installata in assenza di titolo edilizio e, così come riferito al paragrafo B.4.6 che segue, non sarà apprezzata ai fini della stima.

Si riporta sinteticamente in appresso la consistenza della struttura:

TENDOSTRUTTURA				
LIVELLO DI PIANO	DESTINAZIONE	SUP. INTERNA NETTA (SIN) [mq]	SUP. ESTERNA LORDA (SEL) [mq]	SUPERFICI TOTALI [mq]
PIANO TERRA	tendostruttura	-----	100,00	
	superficie esterna lorda (SEL)			100,00
SUPERFICIE PARAMETRICA mq 100,00				

Oltre ai fabbricati sopra descritti si segnalano:

- un impianto interrato di deposito GPL, munito di recinzione metallica, per l'alimentazione degli impianti termoidraulici e per la cucina;
- una piccolo vano realizzato in pietra faccia a vista, di forma assimilabile ad un tronco di cono, sovrastante un pozzo artesiano per l'approvvigionamento dell'acqua, contenente i necessari impianti tecnici;
- un bacino idrico artificiale ricavato dallo scavo del terreno naturale, di superficie pari a circa mq 1.050,00 e profondità variabile, integralmente recintato con rete metallica;
- gli impianti di raccolta e smaltimento delle acque fognarie;
- due aree adibite a parcheggi, ubicate in prossimità degli accessi carrabili alla proprietà eseguita, pavimentate in battuto di cemento come pure i percorsi carrabili ed camminamenti, il tutto per una superficie pari a circa mq 6.100,00.

Per ogni maggior ragguaglio si rimanda all'acclusa documentazione fotografica che risulta sufficientemente esplicativa a chiarire le caratteristiche di quanto sopra descritto.

Si segnala che le aree scoperte del lotto risultano in parte attrezzate a verde e in parte incolte.

Dai controlli a vista effettuati, anche in considerazione della vetustà della struttura, è opportuno e coerente considerare la stessa in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

**A.4.4**

accertare 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 differenza: 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 composto pignorato.

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

**B.4.5**

proceda - prima di tutto - all'accertamento di fabbricati non accatastrati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (ex. dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di oneri diversi.

Così come si rileva dalla comparazione tra la planimetria catastale (allegato n. 6B.1.3) e le planimetrie riferenti lo stato dei luoghi (allegato n. 6B.3.1), si precisa che l'elaborato depositato in Catasto Fabbricati raffigura l'attuale stato dei luoghi così come descritto al paragrafo 6B.4.3 fatta eccezione per i fabbricati realizzati senza titolo (loggiato piscina, tendostruttura, cabina elettrica/ripostiglio e magazzino edificato in aderenza al locale cottura a legna),

Di conseguenza non sussiste la conformità catastale del bene esecutato in quanto la planimetria depositata in Catasto Fabbricati non corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

**B.4.6**

Indici 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 dichiarazioni di agibilità, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica - edilizia, decisa dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'abuso si è dato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 280 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, se le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o proceda siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantificò altresì i costi di sanatoria, almeno verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza ha dato prova della stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già composte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, al fine della istanza di condono che l'agguagliamento possa eventualmente presentarsi, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma unico, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 280, giustificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, al fine dell'applicazione dell'art. 14 L.P.R. 300/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedono o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Dall'unito Certificato di Destinazione Urbanistica si rileva che il bene pignorato è incluso "[...] nella zona classifica "E-Agricola" del vigente Piano Urbanistico Comunale. Le prescrizioni urbanistiche comunali riguardanti i terreni di cui sopra sono quelle contenute nelle norme di attuazione del P.U.C., inoltre trovano applicazione ai sensi dell'art. 1 c.1 della L.R. 18/01/2021 n° 1, le disposizioni contenute nel DPGR 3/08/1954 n° 228 (Direttive per le zone agricole) [...]".

Con riferimento all'art. 14 - Zona "E-Agricola" del PUC, si riportano in estratto le prescrizioni riferite nel CDU:

- 1) "Comprende le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'orticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.
- 2) Sono ammesse le seguenti costruzioni:
  - a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica, per finalità di valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

- b) *fabbricati per l'agriturismo;*
  - c) *fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);*
  - d) *strutture di recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.*
- 3) *Dovranno essere applicati i seguenti indici massimi:*
- a) *0,20 mc/mq per i fabbricati di cui al precedente comma 2 lett. a);*
  - b) *0,03 mc/mq per le residenze;*
  - c) *0,01 mc/mq per i fabbricati di cui al precedente comma 2 lett. c);*
  - e) *fino a 0,10 mc/m. per le strutture di cui al precedente comma 2 lett. d);*
  - f) *1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni per ponti radio, ripetitori e simili autorizzati di volta in volta con delibera comunale.*

*Per le opere di cui al punto a) l'indice può essere incrementato fino al limite max di 0.50 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale in presenza di particolari esigenze aziendali. Per interventi con indici superiori a quelli indicati ai punti di cui sopra e per insediamenti o impianti con volumi superiori ai 3.000 mc o con numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie).*

*Ai fini del computo della volumetria ammissibile, è possibile utilizzare anche appezzamenti non contigui, di proprietà od in affitto (con contratto regolato dalla L. 3 maggio 1982 n. 203 - Norme sui Contratti Agrari), che siano comunque al servizio dell'azienda agricola o zootecnica.*

- 4) *La superficie minima di intervento è stabilita in 10.000 mq, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:*
- a) *per impianti serraicoli, orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in 5000 mq;*
  - b) *per le residenze è stabilito il lotto minimo di intervento pari a mq 10.000.*
- 5) *Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dal presente strumento urbanistico, nonché interventi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, fatta eccezione per gli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico.*
- La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dallo strumento urbanistico. L'eventuale ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando la parte rustica contigua all'edificio sempreché non sia necessaria alla conduzione del fondo.*

*Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto del nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

- a) *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia come definito dall'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;*
- b) *dotazione dei servizi igienici e copertura delle scale esterne;*
- c) *ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.*

*Gli interventi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso anche in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al comma 4).*

- 6) *I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50% e dovranno distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m dal limite delle zone territoriali omogenee A, B, C, F, G; mentre la fascia di rispetto per le edificazioni ad esclusivo uso agricolo, ivi comprese le residenze connesse, è stabilita in m 300 per tutta la zona "E".*

*I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 875 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà, mentre le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per l'agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.*

*Ogni serra volta alla protezione e foratura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento di cui alla Legge 29 giugno 1937, n. 1497.*

- 7) *Le abitazioni agricole che non siano allacciate a fognature comunali dovranno dotarsi, a seconda della natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento. Gli insediamenti agro industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno altresì dotarsi di sistema di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale. Nelle zone classificate di bonifica devono essere rispettate le prescrizioni del consorzio di bonifica.*
- 8) *È consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Sono ammessi 3 posti letto per ettaro con destinazione agrituristica, computando una cubatura massima pari a 50 mc per ogni posto letto, in aggiunta ai volumi massimi ammissibili per la residenza, nella medesima azienda.*

*La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 ha.*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

*Il concessionario dovrà impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi non siano preesistenti e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.*

- 9) *Sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,03 mc/mq elevabile a 0,10 mc/mq con apposita delibera del Consiglio Comunale. Il lotto minimo stabilito in 3 ha; qualora il punto di ristoro sia incluso in un fondo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha, va aggiunta quella minima di 3 ha relativa al fondo agricolo.*
- 10) *Non sono ammessi fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, fatti salvi gli ampliamenti di quelli preesistenti, alla data di entrata in vigore della direttiva, di cooperative ed associazioni di produttori agricoli.*

*In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4,00 direttamente collegata con viabilità pubblica. La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non dovrà essere inferiore a m 10,00 riducibili a m 5,00 qualora la larghezza del lotto sia inferiore a m 30,00. Soltanto ai fini di realizzare impianti fissi di irrigazione dei terreni coltivati sarà consentita la realizzazione di cabine di pompaggio aventi una superficie coperta massima di mq 9,00 ed una altezza di m 2,50, a distanza inferiore a quella predetta. Le recinzioni dovranno essere realizzate con muretti (h max 50 cm) e sovrastante rete metallica con paletti di sostegno. Potranno essere consentite recinzioni in muratura cieca (h max 2,50 m) nei seguenti casi:*

1. - corti coloniche contenenti stalle, magazzini, silos e altri fabbricati aziendali con rispettive aree scoperte di servizio;
2. - industrie consentite dalla destinazione di zona e loro aree di servizio.

*In tutte le recinzioni è vietato l'uso del filo spinato, vetro, punte acuminate o altri sistemi che possano arrecare pregiudizio o pericolo all'incolumità delle persone."*

**Le aree sopra indicate sono inoltre interessate dai seguenti vincoli e/o misure di tutela:**

### **Limitazioni imposte dal PAI**

*Si attesta che nei mappali contrassegnati (H14) (H13) (H12) (H11) trovano applicazione rispettivamente le misure di prima salvaguardia e le altre prescrizioni relative alle aree di pericolosità idraulica molto elevata (H14), elevata (H13), media (H12) e moderata (H11), contenute nel capo II delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) di cui al Decreto del Presidente della Regione Sarda n. 145 del 26/10/2012, n. 130 del 05/10/2013 e sue varianti (Testo coordinato approvato con Deliberazione del C.I. n°1 del 27/02/2015).*

*Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla specifica normativa regionale di settore vigente in materia*

**Piano Paesaggistico Regionale (L.R. 24/11/2004 n°8)**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

*I terreni di cui al presente certificato sono classificati "Colture arboree specializzate" e "Colture erbacee specializzate", secondo la perimetrazione della cartografia ufficiale del PPR, pertanto sono applicabili le prescrizioni di cui agli Articoli 28-29-30 delle relative Norme di attuazione.*

### **Piano Paesaggistico Regionale – Aree non idonee FER – Fonti Energetiche Rinnovabili**

*Le suddette aree sono interessate dalle limitazioni alla installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili in quanto ricadono in AAPQ, Aree Agricole interessate da Produzioni agricolo-alimentare di Qualità (produzioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G., produzioni tradizionali) e/o di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico-culturale, in coerenza e per le finalità di cui all'art. 12, comma 7, del decreto legislativo n. 387 del 2003 anche con riferimento alle aree, se previste dalla programmazione regionale, caratterizzata da un'elevata capacità d'uso del suolo.*

**Ai fini della costruzione del piano di gestione del rischio di alluvione il bene eseguito risulta classificato parte D4 (danno molto elevato) e parte D2 (danno potenziale medio).**

**Ai fini della mosaicatura del PAI risulta altresì catalogata Hi1 (aree di pericolosità idraulica moderata).**

La struttura ricettiva eseguita è stata edificata a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione per l'esecuzione di opere edilizie n. 68/82 del 26.07.1982**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Serramanna al signor [REDACTED] "per l'esecuzione dei lavori di costruzione fabbricato rurale" (allegato n. 6B.2.1);
- **Concessione Edilizia n. 18/84 del 31.08.1984**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Serramanna al signor [REDACTED] "per lavori di ristrutturazione edificio da adibire a punto di ristoro" (allegato n. 6B.2.2);
- **Concessione Edilizia n. 1/85 del 14.03.1986**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Serramanna ai signori [REDACTED] e [REDACTED] "per lavori di variante in corso d'opera: ampliamento locali scantinato, ristr. punto ristoro" (allegato n. 6B.2.3);
- **Concessione Edilizia n. 25/86 del 14.03.1986**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Serramanna ai signori [REDACTED] e [REDACTED] "per lavori di variante al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 1/85" (allegato n. 6B.2.4);
- **Autorizzazione Edilizia n. 110/2004 del 20.09.2004**, rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Serramanna al signor [REDACTED] "per demolizione parte pericolante della copertura; rifacimento intonaci ed impianti" (allegato n. 6B.2.5);
- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 24.10.2007**, rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Serramanna al signor [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] con sede legale a Cagliari, "per l'ampliamento dell'esistente punto di ristoro dotato di strutture ricettive" (allegato n. 6B.2.6);
- **Provvedimento Autorizzativo Unico n. 1/2008 del 06.02.2008**, rilasciato dal SUAP del Comune di Serramanna alla ditta [REDACTED] con sede legale a Cagliari, "per l'ampliamento dell'esistente punto di ristoro dotato di strutture ricettive" (allegato n. 6B.2.7);

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

- Concessione Edilizia n. 23/2010 del 27.07.2010, accordata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Serramanna al signor [REDACTED], in qualità di amministratore unico della [REDACTED] con sede legale a Cagliari, "per l'accertamento di conformità e completamento dei lavori di cui alla C.E. N. 54/07, rilasciata per l'ampliamento di un esistente punto di ristoro con annesso strutture ricettive e sportive ubicato nell'immobile sito in Loc. Su Zippiri" (allegato n. 6B.2.8).

Con riferimento ai suddetti atti abilitativi e in particolare alla C.E. n. 23/2010, presso il SUAP del Consorzio C.I.S.A., che comprende anche il Comune di Serramanna, in data 26.01.2011 è stata depositata la Dichiarazione di Agibilità con i pertinenti allegati (Pratica SUAP n. 33/2011), concernente la struttura ricettiva realizzata fino a quella data (allegato n. 6B.2.9).

Si segnala, altresì, che con Verbale di Deliberazione n. 42/2010 del 30.11.2010, il Consiglio Comunale di Serramanna decideva "di concedere alla società [REDACTED], con sede a Cagliari [...], l'elevazione dell'indice fondiario da 0,03 a 0,10 [...] dei seguenti terreni così distinti in C.T.: F. 43 Mapp. 13, F. 25 Mapp.li 137 e 140, F. 27 Mapp. 83 e F. 33 Mapp.li 128 e 129, di superficie complessiva pari a ha 04.30.00 (allegato n. 6B.2.11).

A seguito del sopra riportato provvedimento veniva rilasciato il seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia n. 30/2014 del 02.10.2014, rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica - Edilizia Privata del Comune di Serramanna al signor [REDACTED], in qualità di amministratore della [REDACTED] con sede legale a Cagliari, "per lavori di variante alla C.E. n. 23/2010 del 27/07/2010 per la realizzazione della copertura di una piscina" (allegato n. 6B.2.10).

Utile ai fini della presente procedura esecutiva si segnala, altresì, che successivamente all'ottenimento dell'atto abilitativo testé indicato, la [REDACTED], già denominata [REDACTED], presentava, presso il SUAP del Comune di Serramanna, la seguenti dichiarazioni uniche autocertificative per attività produttive:

- pratica SUAP n. 8583/2014 del 11.11.2014 per l'avvio di una nuova attività agrituristica. A seguito dell'istruttoria, detta pratica venne ritenuta irricevibile e inidonea a produrre effetti giuridici (allegato n. 6B.2.12);
- pratica SUAP n. 3661/2014 del 24.12.2014 per l'avvio di una nuova attività agrituristica. A seguito dell'istruttoria, considerato il parere negativo all'avvio dell'attività rilasciato dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo in Agricoltura (LAORE), per detta DUAP venne emanato un provvedimento interdittivo all'avvio dell'attività di agriturismo (allegato n. 6B.2.14);
- pratica SUAP n. 3819/2015 del 28.02.2015 per l'avvio di una nuova attività agrituristica, "[...] di esito positivo, con la quale vengono destinati ad agriturismo in modo indefinito: 4 camere doppie e due singole per disabili, per un totale di 10 posti letto, oltre a tutti i locali utili ed accessori, destinati alla ricezione ed alla ristorazione [...]". Tali informazioni sono state desunte dall'unito verbale di accertamento opere abusive del Comune di Serramanna (allegato n. 6B.2.15) in quanto, in merito a detta pratica SUAP, nessun documento è stato trasmesso allo scrivente perito.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

Tutto ciò premesso, preso atto del precitato verbale di accertamento opere abusive del Comune di Serramanna redatto in data 01.08.2022 (allegato n. 6B.2.15), si segnalano le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi regolarmente rilasciati dal Comune di Serramanna e/o autocertificati, così come riportate nel medesimo verbale:

### 1. OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA O PERMESSO DI COSTRUIRE:

- a) loggiato costruito in aderenza alla piscina coperta;
- b) magazzino edificato in aderenza all'edificio denominato "locale cottura a legna";
- c) tendostruttura;
- d) piccoli edifici adibiti a cabina utenza elettrica e ripostiglio;
- e) cabina pozzo;
- f) edificio denominato "locale cottura a legna", costruito in assenza di titolo edilizio e sanato in accertamento di conformità (C.E. in Sanatoria n. 23/2010), posizionato con una traslazione planimetrica del sedime di circa il 90% rispetto a quanto rappresentato nel progetto di cui all'atto abilitativo sopra indicato.

### 2. OPERE REALIZZATE IN PARZIALE DIFFORMITÀ RISPETTO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA O AL PERMESSO DI COSTRUIRE:

- A) modifiche di prospetto della piscina coperta sui versanti esposti ad ovest, sud ed est, consistenti nella modifica della struttura portante e nella posa in opera di ampie vetrate.

Nel verbale di accertamento opere abusive unito alla presente (allegato n. 6B.2.15), in relazione al suddetto fabbricato, viene altresì specificato che il periodo di realizzazione della copertura risulta precedente il rilascio della C.E. n. 30/2014 del 02.10.2014, così come si desume dalle fotografie storiche pubblicate sul sito Google Earth. Per questa ragione, i tecnici redattori il verbale, hanno sottolineato che per "[...] tale ulteriore illecito edilizio, non rilevato all'epoca, sarà necessario verificare all'attualità la sussistenza o meno di responsabilità e la condizione di "stato legittimo" dell'edificio, per le quali sono necessarie approfondite verifiche e ulteriori valutazioni di carattere giuridico e tecnico-amministrativo, al fine di individuare i procedimenti più pertinenti, i quali si ritiene necessario ed opportuno trattare separatamente [...]";

- B) variazioni interne nell'edificio adibito a punto di ristoro con annessa attività ricettiva in parziale difformità dalla C.E. n. 54/2007 (integrata nell'Aut. unica n. 1/2005) e dalla C.E. in sanatoria n. 23/2010, concernenti:
- mancata realizzazione dei vani al piano seminterrato, destinati a spogliatoio e servizi igienici per il personale;
  - cambio d'uso di due vani accessori al P.T., destinati a locale di sgombero e deposito, di fatto utilizzati come camera da letto e ufficio (fotografie dalla B135 alla B142).

### 3. OPERE REALIZZATE IN TOTALE DIFFORMITÀ RISPETTO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA O AL PERMESSO DI COSTRUIRE:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

- a) mutamento di destinazione d'uso rilevante dell'edificio principale da "punto ristoro/albergo rurale in zona agricola con annessi posti letto e impianti sportivi" ad "attività di agriturismo" situato senza la prescritta presentazione della SCIA;
- b) assenza di differenziazione, fisica e funzionale, tra i locali dichiarati per agriturismo e i restanti locali di pertinenza del punto ristoro/albergo rurale, tutti utilizzabili in modo promiscuo per l'unica attività economica in esercizio, ovverossia quella agrituristica;
- c) all'interno dell'azienda non si rilevano "[...] elementi che possano ricondurre alla presenza di attività agrituristica o zootecnica, quali superfici coltivate o destinate alla coltivazione, tali da giustificare il requisito principale per il riconoscimento della destinazione agrituristica e cioè la preesistenza di una azienda agricola in pieno esercizio, cui la stessa deve risultare ausiliaria o collaterale e comunque collegata.";
- d) "la modifica della destinazione d'uso attuata è da ritenersi "rilevante" [...] poiché comporta l'assegnazione dell'unità immobiliare ad una categoria funzionale diversa [...] essendo la prima ed originaria destinazione assegnata alla categoria «b) turistico ricettiva» e la seconda alla categoria «e) agricolo zootecnica», la quale modifica è soggetta a preventiva SCIA [...]. Pertanto non risultando agli atti del Comune e nel Portale regionale SUAPE alcuna presentazione di SCIA per cambio d'uso, la modifica di destinazione, ancorché senza opere, risulta effettuata in assenza di titolo [...]";
- e) "l'edificio oggetto di mutamento di destinazione d'uso è stato realizzato a seguito di elevazione dell'indice fondiario [...] specificatamente per "l'ampliamento e modifica di un Punto ristoro" [...] e non per l'esercizio di "agriturismo" che ha una connotazione totalmente differente legata all'azienda agricola o zootecnica, piuttosto che a quella di "servizio alla viabilità" e al turismo [...]". **Da quanto evidenziato in verbale dai tecnici comunali (allegato n. 6B.2.15), quindi, emerge che per poter utilizzare il complesso pignorato ai fini agrituristici, in considerazione del volume complessivo che caratterizza lo stesso, "[...] il proprietario avrebbe dovuto [...] mettere a disposizione e vincolare una ulteriore superficie di terreno di almeno 3 ettari. Se ne deduce l'ulteriore difformità dalla norma urbanistica [...] per insufficienza della superficie fondiaria ad uso agricolo, in presenza delle volumetrie destinate a Punto ristoro, da mettere a disposizione e vincolare alla volumetria per uso agrituristico.**";
- f) non vengono, inoltre, rispettati i parametri riguardanti i posti letto e i volumi insediabili per l'uso agrituristico "[...] per avere di fatto utilizzato per l'ospitalità con destinazione Agrituristica, una capienza di 18 posti letto assentiti (o 22 insediabili) maggiore di quella ammessa che è di soli 9 posti letto, ed aver utilizzato una volumetria di mc 4.517,50 maggiore di quella ammessa pari a mc 450 [...]";
- g) "[...] i posti letto insediabili destinati all'ospitalità, in totale 22 posti letto, (4 camere doppie e 14 singole), risultano superiori ai 18 posti letto previsti nel progetto allegato all'Es. Imm. n. 520/2016, nonché ai 19 posti letto precedentemente autorizzati con Autorizzazione unica n. 1/2008 [...]" e

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

comunque oltre il limite massimo di 20 posti letto consentito dall'art. 4 - zone E - del D.A. EE.LL. Finanze e Urbanistica n°2266/U del 20/12/1953 (Decreto Floris) per la realizzazione di «punti di ristoro in zona agricola», nonché dall'art. 14 c. 9 delle Norme di Attuazione del P.U.C. vigente sia all'epoca del rilascio della concessione sia all'attualità [...]».

**Da quanto sopra espresso si ricava che non sussiste la regolarità edilizia del bene esecutato.**

Oltre a ciò, si riporta in appresso quanto già evidenziato dallo scrivente perito nell'istanza depositata al PCT in data 06.06.2023 (allegato n. 6B.3), di seguito trascritta per opportuna conoscenza dei soggetti interessati a partecipare all'aggiudicazione del bene all'incanto:

“[...] la struttura in trattazione, nel corso degli anni, è stata oggetto di numerosi interventi edili. Utile a chiarire la criticità sopra rimarcata, in particolare, si rileva che:

1. il lotto sul quale inizialmente insisteva la struttura ricettiva, ubicato in Zona Agricola, formato da più particelle catastali, aveva una superficie complessiva di Ha 02.53.15. Su tali particelle, a seguito della delibera n. 67 del C.C. di Serramanna del 10.11.1988, veniva concesso un indice fondiario pari 0,20 mc/mq e la conseguente volumetria insediabile pari a mc 5.063,00;
2. in data 27.07.2010, veniva rilasciata la C.E. Ordinaria e in Sanatoria n. 23/2010, per l'accertamento di conformità e completamento dei lavori di cui alla C.E. n. 54/2007 concernente l'ampliamento di un esistente punto di ristoro con annesso strutture ricettive e sportive;
3. in data 04.08.2010, la ditta debitrice acquistò il terreno adiacente quello di cui al punto 1 che precede, contraddistinto in C.T. al Foglio 43, Particella 13, di superficie pari a Ha 00.67.00 e indice fondiario pari a 0,03 mc/mq. Di conseguenza, a tale data, disponeva di una volumetria complessiva insediabile pari a mc 5.264,00 (5.063,00+201,00);
4. in data 22.10.2010, la ditta debitrice presentò un ulteriore progetto tendente ad ottenere la C.E. in Variante a quella indicata al precedente punto 2, per la realizzazione della copertura di una piscina. Tale Concessione Edilizia venne rilasciata dopo quattro anni, in data 02.10.2014 (C.E. n. 30/2014), e solo dopo che la ditta debitrice ottenne tutti i necessari permessi e dimostrò di possedere la volumetria necessaria per concretizzare l'intervento proposto;
5. in data 30.11.2010, infatti, il C.C. di Serramanna con la Delibera n. 42/2010, preso atto che la ditta esecutata per poter realizzare la copertura della piscina necessitava di una volumetria suppletiva pari a mc 2.419,64, concedeva l'aumento dell'indice fondiario da 0,03 mc/mq a 0,10 mc/mq sui seguenti terreni ubicati in agro di Serramanna:
  - a. F. 43, Mapp. 13, sup. Ha 00.67.00;
  - b. F. 25, Mapp.li 137 e 140, sup. Ha 01.60.00;
  - c. F. 27, Mapp. 83, sup. Ha 01.36.00;
  - d. F. 33, Mapp.li 128 e 129, sup. Ha 00.67.00.

In relazione ai suddetti terreni si specifica che quello indicato con la lettera a) risulta già edificato, la struttura ricettiva è già di proprietà della ditta esecutata, mentre per i restanti terreni la società richiedente il titolo edilizio consegnò l'unità immobiliare con volumetria mc 2.419,64, come risultava

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 23.11.2010. Da detta scrittura privata registrata si rileva che i terreni sopra contraddistinti con le lettere b.-c.-d. furono concessi in locazione per anni sei, al canone di affitto di € 100,00 annuali, e con il medesimo accordo il "proprietario" alienante dichiarava di vendere la volumetria per un importo pari a € 500,00.

Tutto ciò premesso, anche ammesso che la scrittura privata registrata con la quale è stata trasferita la volumetria alla ditta esecutata per la realizzazione della piscina semiolimpionica coperta facente parte dei fabbricati esecutati, risulti regolare, a seguito dei necessari ulteriori accertamenti svolti dallo scrivente è emerso che:

- A. il signor ██████████ unico soggetto che ha locato i terreni e "alienato" la volumetria, come si desume dalle unite visure catastali e dall'atto di compravendita delle particelle ricadenti al Foglio 33 (risalente all'anno 2020), non era e non è mai stato il solo proprietario dei beni giacché titolare di una quota pari ad 1/3 (per i terreni al Foglio 33), ad 1/18 (per i terreni al Foglio 25) e a 7/18 (per il terreno al Foglio 27);
- B. le superfici catastali dei terreni, indicate nella scrittura privata, non sono corrette;
- C. i terreni ricadenti al Foglio 33 sono stati regolarmente venduti al signor ██████████ con atto a rogito Notaio Fuxeddu Michele del 22.10.2020 (Rep. n. 19572). Come si rileva dall'accluso atto di compravendita non viene fatta nessuna menzione in relazione alla "vendita" della volumetria riportata nella scrittura privata di cui sopra.
- D. nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al suddetto atto di compravendita, inoltre, viene specificato, con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 10 della Legge 21.11.2000 n. 358, che i terreni al Foglio 33, Mappali 128 e 129, risultano percorsi da incendi nell'anno 2009, per cui sussistono i vincoli edificatori e di destinazione d'uso ivi previsti. Tale condizione, che impediva l'edificabilità degli stessi terreni per un periodo di dieci anni, impediva altresì la possibilità di utilizzare ai fini edificatori anche l'eventuale volumetria trasferita.

Con riferimento a tutte le difformità sopra segnalate ed altresì appurato:

- quanto espresso nel verbale di accertamento opere abusive (allegato n. 6B.2.15) dai tecnici comunali in relazione alla copertura della piscina concretizzata prima del rilascio del pertinente atto abilitativo, dove si evidenzia che "[...] in riferimento a tale ulteriore illecito edilizio, non rilevato all'epoca, sarà necessario verificare all'attualità la sussistenza o meno di responsabilità e la condizione di «stato legittimo» dell'edificio, per le quali sono necessarie approfondite verifiche e ulteriori valutazioni di carattere giuridico e tecnico-amministrativo [...]";
- quanto sottolineato da chi scrive nell'istanza (allegato n. 6B.5) depositata al PCT in data 06.06.2023 in merito alla necessità di un approfondimento tecnico-legale che nel caso di specie, per complessità, esula comprensibilmente dalle competenze dello scrivente perito;
- l'impossibilità di acquisire ulteriori specifiche informazioni presso il Comune di Serramanna in merito alla liceità del titolo edilizio con il quale è stata realizzata la copertura della piscina ed in particolare

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

delle intenzioni dell'Amministrazione Comunale in merito all'emissione di un ordine di demolizione e/o all'acquisizione della struttura e dei pertinenti terreni al patrimonio comunale;

si precisa che la stima del compendio immobiliare che segue verrà eseguita con riferimento ai progetti approvati fino alla C.E. n. 23/2010 (*allegato n. 6B.2.5*) compresa e alla Dichiarazione di Agibilità - Pratica SUAP n. 33/2011 (*allegato n. 6B.2.9*) seguente la predetta concessione.

Con riferimento a ciò si specifica che tutte le difformità riscontrate rispetto al suddetto titolo edilizio, fatta eccezione per il cambio di destinazione d'uso della struttura da punto ristoro/albergo rurale ad agriturismo (non attuabile per le criticità segnalate nel verbale di accertamento opere abusive) e la realizzazione del magazzino ubicato in aderenza al locale forno cottura a legna (da demolire in relazione alla incongrua tipologia dello stesso), potranno essere sanate in accertamento di conformità a condizione che il soggetto richiedente il titolo edilizio dimostri di possedere i terreni e/o la volumetria necessaria per l'ottenimento dello stesso titolo (nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle vigenti norme in materia di accorpamento e asservimento di terreni agricoli), rispetti le prescrizioni dettate dal PAI per le Zone H1 e sempre che, nelle more, l'Amministrazione Comunale non emetta un ordine di demolizione per la copertura della piscina e per gli altri abusi riscontrati e/o decida di acquisire integralmente la struttura e i pertinenti terreni al patrimonio del Comune di Serramanna. In quest'ultimo caso, per ovvie ragioni, sarebbe anche necessario provvedere alla revisione del presente elaborato peritale.

In relazione a quanto sopra riferito, stante l'attuale condizione di incertezza, appare inattuabile quantificare i costi necessari per l'ottenimento della regolarità edilizia del compendio immobiliare. Per tale ragione, ai fini della stima, lo scrivente procederà in appresso stimando la piscina senza considerare la chiusura e la copertura della stessa e le ulteriori costruzioni realizzate abusivamente come sopra segnalate. Per le medesime ragioni su esposte concernenti la situazione di incertezza, non verranno, inoltre, vagliati eventuali oneri di demolizione delle porzioni testé indicate e non verranno, altresì, quantificati i costi per l'eventuale acquisto dei terreni agricoli e/o della volumetria necessaria per l'ottenimento dell'ipotetico titolo edilizio in sanatoria.

### B.4.7

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

Il bene in verifica è da ritenersi unitario e deve essere necessariamente venduto in unico lotto. Vista la consistenza ed il valore dell'ulteriore terreno agricolo esecutato, contraddistinto in Catasto Terreni al Foglio 23, Particella 387 (*allegato n. 6C.1.2*), si suggerisce l'alienazione congiuntamente al punto ristoro/albergo rurale in trattazione.

### B.4.8

*Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; 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 Partitale); indichi il nome di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli dovuti dal comproprietario, alla stima dell'intero esprimendo contemporaneamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto, c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1079.*

L'unità immobiliare pignorata è di proprietà della Istituzione di cui sopra.

Publicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free

Non risulta divisibile in natura.

**B.4.9**

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

L'unità immobiliare esecutata risulta occupata dal Signor ██████████, Amministratore Unico della ditta esecutata ██████████, che vi risiede ed ha altresì fissato nella stessa unità immobiliare la sede legale della società (allegato n. 4).

**B.4.10**

ovv. l'immobile sia occupato dal contegno separato o dall'ex contegno del debitore esecutato acquisita il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non sussiste tale condizione.

**B.4.11**

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

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato risulta indivisibile in quanto, se suddiviso, cesserebbe di servire all'uso cui è destinato. Come si rileva nella nota di trascrizione Reg. Part. n. 26287 presentata il 10.10.2003 (facente parte del certificato iscrizioni e trascrizioni depositato al PCT dal creditore procedente), concernente il decreto di trasferimento immobili a favore della ██████████ l'unità immobiliare esecutata è soggetta a vincolo di destinazione alberghiera-turistica.

**B.4.12**

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o suo 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.

Per quanto è stato possibile accertare, il bene esecutato non possiede detti gravami.

**B.4.13**

determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni dello stesso, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per via 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 estintivi nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Con riferimento a quanto già esplicitato in premessa al paragrafo A.4.13 in merito al valore di mercato e ai procedimenti estimativi previsti dagli Standard Internazionali, si evidenzia che i metodi di valutazione di una struttura ricettiva, pur essendo sempre basati sul criterio dell'inseparabilità che esiste tra azienda e destinazione d'uso dell'immobile, possono presentare alcune differenze. Nel caso di specie il metodo comparativo trova difficile applicazione data l'impossibilità di avere elementi rintracciabili di beni similari a quello oggetto di stima compravenduti nella medesima zona. Logicamente resta sempre valido il procedimento con il quale si determina, attraverso la lettura delle scritture contabili, il reddito netto annuo normalizzato. È peraltro possibile procedere alla stima con il metodo delle unità di misura che consista nel determinare attività e passività e capitalizzare la differenza, oppure anche con i metodi del costo di

## PDF Eraser Free

riproduzione vetustata o del valore di trasformazione che trovano anche per tali strutture la loro ragione di applicazione. Tuttavia, la costruzione delle attività attraverso il calcolo dell'utenza potenziale della struttura ricettiva non è di chiara considerazione. Riuscire, infatti, a stabilire il numero dell'utenza in ospedali o strutture scolastiche è immediato, poiché si suppone che in questo caso il numero dei posti disponibili sia occupato in misura pressoché totale. In una struttura ricettiva come quella in trattazione, invece, non è possibile stabilire a priori senza scendere nelle specifiche condizioni estrinseche quante camere e per quanti giorni queste siano occupate dalla clientela.

Considerato quanto sopra esposto, pertanto, per quanto attiene la stima del complesso di cui trattasi, si ritiene coerente stimare il valore di mercato in base al costo di ricostruzione deprezzato, ossia all'ipotetico costo di costruzione del fabbricato esistente e al suo deprezzamento maturato nel tempo. Il costo di costruzione di un'opera esistente, già realizzata nel passato, rappresenta la sommatoria delle spese che, all'attualità, un'impresa deve sostenere per realizzare un'opera uguale o equivalente attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato e a un dato ciclo realizzativo.

Nel caso di specie si opererà nell'ambito del costo di sostituzione o di rimpiazzo stimando i prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzioni equivalenti (*perfitto sostituto*) a quelle dell'opera esistente, realizzato impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il valore dell'immobile (*VM*) da quantificare con la metodologia del costo di ricostruzione deprezzato viene espresso con la seguente formula:

$$VM = CA + CC + OF + UP - \Delta$$

Tale formula viene così esplicitata:

$$VM = (CAA + OAA) + [(COI + CSC + CSE) + (OUPS + OCC) + (OP + SG + SC)] - (OFA + OFC) + (UPA + UPC) - (\Delta DF + \Delta OF + \Delta OE)$$

dove gli acronimi utilizzati rappresentano:

Valore di Mercato	VM	Stima con il procedimento del costo deprezzato	
<b>CA</b>	CAA	Costo di Acquisto dell'Area	
Costi dell'Area diretti e indiretti	OAA	Oneri di Acquisto dell'Area	
	<b>CC</b>		
Costo Tecnico di Costruzione	COI	Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'area	
	CSC	Costo di costruzione Superfici Coperte	
Costi di Costruzione diretti e indiretti	CSE	Costo di sistemazione delle Superfici Esterne	
	OUPS	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	
	OCC	Contributi Concessori sul Costo di costruzione	OU Oneri di Urbanizzazione
	OP	Oneri Professionali	CG Costi di Gestione dell'operazione
	SG	Spese Generali	
	SC	Spese di Commercializzazione	
OF Oneri Finanziari	OFA	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'Area	
	OFC	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di Costruzione	
UP Utile del Promotore	UPA	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti dell'Area	
	UPC	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti della Costruzione	
$\Delta$ Deprezzamento	$\Delta DF$	Deprezzamento per Deterioramento Fisico	
	$\Delta OF$	Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale	
	$\Delta OE$	Deprezzamento per Obsolescenza Economica	

Tale procedura valutativa viene definita attraverso le seguenti determinazioni:

- determinazione tempistica operazione immobiliare;
- determinazione costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

- determinazione costi di costruzione diretti e indiretti;
- determinazione oneri finanziari;
- determinazione utile del promotore;
- determinazione valore a nuovo dell'immobile;
- determinazione deprezzamento;
- determinazione valore di mercato deprezzato.

Nel caso in esame, tralasciando la definizione della tempistica dell'operazione immobiliare correlata alla determinazione degli oneri finanziari (*OF*), quantità questa percentualmente irrilevante rispetto al valore di stima del compendio immobiliare, si procede in appresso alla descrizione delle restanti grandezze.

Dette determinazioni saranno conseguentemente esplicitate, con i relativi calcoli, nelle tabelle dedicate che seguono.

### Determinazione costi diretti e indiretti dell'area (*CA*)

Si distinguono in:

- **CAA – costi di acquisto dell'area**  
In linea di massima il costo dell'area all'attualità è quello necessario ad acquisire la quantità di terreno in grado di sviluppare la cubatura complessiva fuori terra dell'edificio da valutare. Nel caso di specie però, verrà quantificato con riferimento alla superficie catastale su cui insiste la struttura ricettiva eseguita. Sulla base dei valori unitari di mercato desunti nella piazza di Serramanna consegue il costo di acquisto dell'area:  
$$CAA = \text{€}/\text{mq } 1,50 \times \text{mq } 31.115 = \text{€ } 46.672,50$$
- **OAA – oneri acquisto area**  
L'acquisizione dell'area risulta gravata da oneri fiscali, notarili, di mediazione, consulenze urbanistiche, contrattuali, legali e tecniche.  
Nel caso di specie, ipotizzando che l'acquisto del terreno avvenga da un imprenditore agricolo a titolo professionale che non chiede l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina, deve essere corrisposta l'imposta di registro pari al 15,00% del valore venale del terreno.  
Considerando trascurabili l'imposta ipotecaria e catastale da corrispondere nella misura fissa di € 50,00 ciascuna, ipotizzando per i compensi notarili e per le altre spese accessorie una percentuale del 5,00% del valore del terreno, si ottiene una percentuale complessiva del 20,00%. Conseguono gli oneri di acquisto dell'area:

$$OAA = \text{€ } 46.672,50 \times 20,00\% = \text{€ } 9.334,50$$

Si ottengono, di conseguenza, i complessivi costi dell'area diretti e indiretti (*CA*).

$$CA = CAA + OAA = \text{€ } 56.007,00$$

### Determinazione costi di costruzione diretti e indiretti (*CC*)

Si distinguono in:

- **costo tecnico di costruzione (*CTC*)**

Il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei tre seguenti fattori produttivi:

- **COI – costo delle opere di idoneizzazione dell'area**  
Nel caso in trattazione non si quantificano in quanto il lotto in oggetto si ipotizza non abbia subito sistemazione totale. All'uopo si segnala che i costi relativi all'area di sodime del fabbricato sono da considerarsi ricompresi nelle voci che seguono:

$$COI = \text{€ } 0,00$$

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

- **CSC – costo di costruzione delle superfici coperte**  
Nel caso di specie si quantifichino assumendo il valore parametrico estrapolato dall'applicativo CRESME che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema, in relazione alla localizzazione dell'opera, calcola il costo medio di costruzione ( $C/mq$ ) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti:
- **CSE – costo di sistemazione delle superfici esterne**  
Per la seguente determinazione è stato assunto il costo parametrico contenuto in alcune pubblicazioni di settore (a cura della Regione Veneto, del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ecc.) rapportati a quelli locali sulla base dell'applicativo CRESME:

$$CTC = COI + CSC + CSE = € 3.494.533,22$$

- **costi indiretti di costruzione (CIC)**

I costi indiretti di costruzione sono dati dalla somma degli oneri di urbanizzazione (OU) e dei costi di gestione dell'operazione (CG):

- **OU – oneri di urbanizzazione**

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. Tali oneri (OU), suddivisi in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (OUPS) e contributi concessori commisurati al costo di costruzione (OCC), con riferimento alle tabelle in vigore presso il comune nonché alla zona omogenea in cui il bene ricade risultano determinati come segue:

$$\begin{aligned} OUPS \text{ (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria)} \\ OUPS = mc \ 5.154,70 \times \theta/mc \ 0,467 = € 2.407,24 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} OCC \text{ (contributi concessori commisurati al costo di costruzione)} \\ OCC = CTC \times 8,50\% = € 3.494.533,22 \times 8,50\% = € 297.835,32 \end{aligned}$$

$$OU = OUPS + OCC = € 299.442,56$$

- **OP – onorari professionali**

Rientrano in questa tipologia di spese i costi dovuti per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, della sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc. Tali costi tecnici si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione (CTC) delle opere edilizie. Considerato il grado di complessità dell'intervento nonché la tipologia di attività professionali necessarie, sulla base degli onorari praticati nel mercato in cui si opera a seguito dell'eliminazione delle tariffe professionali, si ritiene coerente stabilire tale determinazione con una percentuale pari al 7,00% del costo tecnico di costruzione (CTC):

$$OP = CTC \times 7,00\% = € 244.617,33$$

- **SG – spese generali**

Rientrano in queste tipologie di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e generalmente composti da spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. Tali spese vengono quantificate in ragione del 2,00% della somma dei costi diretti e degli oneri di urbanizzazione (CTC + OU):

$$SG = (CTC + OU) \times 2,00\% = € 75.879,52$$

- **SC – spese di commercializzazione**

Le spese di commercializzazione del prodotto finito variano solitamente da un minimo dell'1,00% a un massimo del 3,00%, in considerazione delle dimensioni e della destinazione d'uso del fabbricato. Nel caso in esame non saranno quantificate in quanto non è prevista la commercializzazione dell'opera:

$$SC = € 0,00$$

$$CG = OP + SG + SC = € 320.496,85$$

$$CTC = OU + CG = € 619.939,41$$

Conseguo:

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

$$CC = CTC + CIC = € 4.114.472,63$$

**Determinazione oneri finanziari (OF)**

Nel caso di specie, come precedentemente precisato, non si procede alla determinazione degli oneri finanziari (OF) giacché percentualmente irrilevanti rispetto al valore di stima del compendio immobiliare.

**Determinazione utile del promotore (UP)**

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo al lordo delle imposte che lo stesso promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero con il tempo  $n = n_1 + n_2 + n_3$ .

Nel procedimento del costo di ricostruzione deprezzato, l'utile del promotore viene espresso in percentuale sui costi sostenuti (area, costruzione, oneri finanziari) desumendolo dal mercato di riferimento.

Sarà conseguentemente necessario stabilire l'utile del promotore sui costi complessivi, operativamente così suddivisi:

- una quota (UPA) calcolata sui costi diretti e indiretti dell'area (costo di acquisto, oneri di trasferimento) e relativi oneri finanziari;
- una quota (UPC) calcolata sui costi diretti e indiretti di costruzione (costo tecnico di costruzione, costi di gestione) e relativi oneri finanziari.

Tenuto conto della durata dell'operazione immobiliare e della rischiosità intrinseca alla stessa, si ritiene coerente assumere una percentuale del 10%.

$$UPA = € 5.600,70$$

$$UPC = € 411.447,26$$

$$UP = UPA + UPC = € 417.047,96$$

**Determinazione del deprezzamento (d)**

Nel corso della vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, di conseguenza, una volta individuato il costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato, occorre valutare l'eventuale detrazione da apportare a tale costo per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali proprie di un edificio nuovo. La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento da deterioramento fisico è quella della c.d. scomposizione. Tale criterio calcola il deprezzamento complessivo da deterioramento fisico dell'immobile durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria o componente dell'immobile. Nel caso di specie si è ritenuto coerente applicare la formula empirica dell'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC) riportata di seguito:

$$\Delta = \Sigma \{ [(t_i + n_i + 20)^2 - 2,86] : 140 \} \times y_i \times VN$$

dove  $\delta$  rappresenta il deprezzamento espresso come percentuale del valore di mercato a nuovo del costruito.

Per ogni categoria di componenti edilizi si ha  $p_i$ :

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

$n_1$  = vita utile economica della categoria di opere;

$t_1$  = età apparente della categoria di opere;

$\gamma_1$  = incidenza percentuale del costo della categoria sul costo complessivo a nuovo;

VN = valore di riproduzione a nuovo dell'edificio.

Considerato che la struttura dell'impianto originario risale agli anni ottanta ed ha subito numerose interventi edilizi, nel caso di specie l'età apparente della struttura ricettiva risulta riferibile all'ultima ristrutturazione (anno 2010). La durata della vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitano di un integrale rifacimento (ovvero nel caso delle strutture, di lavori di consolidamento e/o ripristino di costo comparabile con quello di costruzione ex novo), in considerazione della tipologia in esame si fissano convenzionalmente in:

- 80 anni per le STRUTTURE;
- 30 anni per le FINITURE;
- 20 anni per gli IMPIANTI.

Si precisa che per la determinazione dell'incidenza percentuale delle tre macrocategorie di componenti edilizie, inoltre, si è fatto riferimento all'applicativo del CRESME.

Tutto ciò premesso, si riferisce nel quadro sinottico che segue il valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare con il riepilogo dei dati sopra indicati, la specificazione dei costi, l'utile del promotore, il deprezzamento nonché il valore più probabile di mercato della struttura ricettiva ulteriormente diminuito, così come richiesto nel quesito, per l'assenza di garanzia per vizi:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA [stima con il procedimento del costo deprezzato]						
Simbolo	Costi diretti	Superficie calcolata [ha]	Costo unitario [€/ha]		Costo [€]	
CAA	Costo acquisto area	03.11.15	15.000,00		46.672,50	
CAA	Costi diretti dell'area [CAA]					46.672,50
Simbolo	Costi indiretti	Affollata [%]	Costo diretto dell'area [€]			
OAA	Oneri acquisto area	20	46.672,50			9.334,50
OAA	Costi indiretti dell'area [OAA]					9.334,50
CA	COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI [CAA+OAA]					56.007,00
Simbolo	Costi diretti di costruzione	Superficie parametrica [mq]	Costo unitario [€/mq]	Rapporto mercantile [%]	Costo unitario ragguagliato [€]	Costo [€]
CTC <sub>1</sub>	RSL (prezzo ritiro / allegato verde)	1.074,87	1.250,00	1,00	1.250,00	2.093.587,50
CTC <sub>2</sub>	RSL (blocco servizi piazza)	219,34	850,00	1,00	850,00	186.779,00
CTC <sub>3</sub>	RSL (impianto sanitario)	(vuoto) 294,60 (borda) 203,24	950,00 53,00	1,00	950,00 53,00	278.870,00 16.071,72
CTC <sub>4</sub>	RSL (blocco servizi sempre da vedere)	59,70	850,00	1,00	850,00	50.745,00
CTC <sub>5</sub>	RSL (esempio da vedere)	2.092,25	80,00	1,00	80,00	215.380,00
CTC <sub>6</sub>	RSL (partecipazioni attese)	6.100,00	42,00	1,00	42,00	252.420,00
CTC <sub>7</sub>	RSL (inghessa)	1.050,00	40,00	1,00	40,00	42.000,00
CTC <sub>8</sub>	RSL (edificazioni attese a verde)	18.700,00	100,00	1,00	100,00	2.000.000,00

## PDF Eraser Free

Simbolo	Costi diretti di costruzione	Superficie parametrica (mq)	Costo unitario (€/mq)	Rapporto mercantile (%)	Costo unitario maggiorato (€)	Costo (€)		
CTC	PER (incluse eme)	740,00	175,00	1,00	175,00	128.500,00		
<b>CTC</b>	<b>Costo locale di costruzione [CTC+CSB]</b>					<b>3.494.533,22</b>		
Simbolo	Costi indiretti di costruzione		Quota (%)	Quantità (€)	Costo (€)			
OUPS	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (inc. 5.154,70 a fine 0,667)				2.607,24			
OCC	Contributi concessori sul costo di costruzione 8,50% CTC		8,50	3.494.533,22	297.035,32			
<b>OU</b>	<b>Oneri di urbanizzazione [OUPS+OCC]</b>					<b>299.642,56</b>		
OP	Oneri Professionali 7,00% CTC		7,00	3.494.533,22	244.617,33			
SG	Spese generali di amministrazione 2,00% (CTC+OU)		2,00	3.793.975,78	75.879,52			
<b>CG</b>	<b>Costi di gestione dell'operazione [OP+SG]</b>					<b>320.496,85</b>		
<b>CIC</b>	<b>Costi indiretti di costruzione [OU+CG]</b>					<b>619.939,41</b>		
<b>CC</b>	<b>COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI [CTC+CIC]</b>					<b>4.114.472,63</b>		
Simbolo	Utile del promotore	Costo (€)	Quota %		Costo (€)			
UPA	UPA = CA x q	56.607,00	10,00		5.600,70			
UPC	UPC = CC x q	4.114.472,63	10,00		411.447,26			
<b>UP</b>	<b>UTILE DEL PROMOTORE [UPA+UPC]</b>					<b>417.047,96</b>		
Simbolo	Valore di riproduzione a nuovo della struttura ricettiva					Valore (€)		
<b>VN</b>	<b>VALORE DI RIPRODUZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA [CC+UPC]</b>					<b>4.525.919,89</b>		
Deprezzamento $\delta = [(A+20)^x/140-1,96]^x \cdot y$								
Simbolo	Valore di riproduzione a nuovo della struttura VN (€)	Incidenza percentuale sul VN (%)	Incidenza per categorie di opere sul VN (€)	Velocità (€)	Vita utile usad (a)	$A=-(Vn)^*100$	Quota $\delta$ (%)	Deprezzamento (€)
AS	4.525.919,89	99,91	22,77	14	80	17,50	1,64	74.225,09
AS1			28,10	14	30	46,67	8,14	368.409,88
AS2			8,98	14	30	70,00	4,94	223.590,44
AS3			2,72	14	80	17,50	1,95	88.255,44
AF1	4.525.919,89	5,35	1,93	14	30	46,67	0,56	25.345,13
AF2			0,70	14	30	70,00	0,38	17.198,59
AF3			8,47	14	30	46,67	2,45	110.885,94
AF4			0,74	14	80	17,50	0,05	2.232,96
AN1	4.525.919,89	1,45	0,45	14	30	46,67	0,13	5.883,70
AN2			0,36	14	30	70,00	0,14	6.336,29
AN3			6,16	14	15	93,33	5,47	247.567,82
AN4			4.575.919,89	7,33	14	25	56,00	9,81
AN5	4.525.919,89	1,20	7	7	7	7	0,00	
AN6	4.525.919,89	6,42	7	7	7	7	0,00	
AN7	4.525.919,89	3,71	3,71	14	40	35,00	0,70	31.681,44
<b>Δ</b>	<b>DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO [VN x <math>\delta</math>]</b>					<b>1.328.780,10</b>		
<b>RIRPILOGO DATI DI STIMA</b>								
<b>VA</b>	<b>COSTI TOTALI DELL'AREA [CA+UPA]</b>					<b>61.607,70</b>		
<b>VN</b>	<b>VALORE DI RIPRODUZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA [CC+UPC]</b>					<b>4.525.919,89</b>		
<b>Δ</b>	<b>DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO [VN x <math>\delta</math>]</b>					<b>1.328.780,10</b>		
<b>VS</b>	<b>VALORE DI STIMA [VA+VN-Δ]</b>					<b>3.258.747,49</b>		
<b>R</b>	<b>Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi di ripubblicazione o ripro</b>					<b>- 10%</b>		



## PDF Eraser Free

## C. TERRENO AGRICOLO IN SERRAMANNA

**C.4.3\_**

*discrim. previo necessario accento. l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestante) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (diviso, aglio) comuni, locali di agglomerato, portineria, riscaldamento ecc.).*

Il terreno agricolo esecutato, ubicato in Comune di Serramanna, Località *Guardia S'Ollastu* come indicato nell'unito Certificato di Destinazione Urbanistica (*allegato n. 6C.2*), contraddistinto in Catasto Terreni al Foglio 23, Particella 387 (*allegato n. 6C.1.2*), di giacitura pianeggiante, non recintato, accessibile anche con mezzi meccanici dalle strade vicinali sulle quali prospetta, di sagoma assimilabile ad un trapezio, risulta catastalmente di qualità vigneto di classe 2 ma di fatto risulta essere un seminativo (*fotografie m. 6C.3*). Confina a Nord-Ovest con la Particella 274, a Nord-Est con la Particella 20 e con strada vicinale sui restanti lati.



Fig. C\_ analiso foto satellitare estratta dal sito Google Earth con indicazione posizione terreno esecutato.

La superficie catastale desumibile dall'acclusa visura (*allegato 6C.1.2*) è pari a ha 00.11.00. Alla stessa superficie si farà riferimento per la quantificazione del valore del terreno.

**C.4.4\_**

*accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erroni 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.*

La conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è stata accertata sulla base dei dati catastali indicati negli atti di causa. All'uopo si segnala che nel verbale di pignoramento si precisa che il terreno esecutato ricade in Località *Sin Cancellieri* mentre nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Serramanna si indica la Località *Guardia S'Ollastu*.

## PDF Eraser Free

**C.4.5**

*proceda - prima di tutto - all'accertamento di fabbricati non accertati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (ex art. immobili forasteri), salvo che non siano totalmente alivati e destinati alla devoluzione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità,*

**Non sussiste tale condizione.**

**C.4.6**

*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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, se le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è rilevante che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, al fine 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; precisa se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 180/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacco, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.*

**Per quanto attiene le prescrizioni urbanistiche della Zona Omogenea in cui il bene ricade si rimanda a quanto già precisato al paragrafo B.4.6.**

**Ad ogni buon fine si precisa che per il terreno esecutato valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:**

**Fasce di rispetto da strade (D.lgs n°285 del 30/04/1992)**

*Le suddette aree sono interessate dalle limitazioni della edificabilità e dalle altre norme di sicurezza, di cui agli artt.16-17-19 D. lgs 285/1992 e artt. 26-27 DPR 495/1992, in prossimità delle seguenti strade:*

*dalla Strada Vicinale de Su Cracchiri*

**Ai fini della costruzione del piano di gestione del rischio di alluvione l'area in cui ricade il bene esecutato risulta classificata D2 (damo potenziale medio).**

**C.4.7**

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

**Il bene in pignorato può essere venduto in unico lotto. Ad ogni buon fine, vista la consistenza, l'ubicazione in agro del Comune di Serramanna ed il valore dello stesso, si suggerisce l'alienazione congiuntamente alla struttura ricettiva.**

**C.4.8**

*se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; 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 relazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Brunale) 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 esprimendolo complessivamente 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.*

**L'unità immobiliare pignorata è di proprietà della ditta esecutata per intero.**

**Non risulta comodamente divisibile in natura in quanto un eventuale frazionamento comporterebbe la diminuzione della funzionalità e del valore economico del bene.**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

**C.4.9**

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

Visto la natura del bene pignorato, non è stato possibile accertare il possessore dello stesso.

**C.4.10**

ove l'immobile sia occupato dal contage separato o dall'ex contage del debitore esecutato acquisita in provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non sussiste tale condizione.

**C.4.11**

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vinci, diritti, alleggerimenti di insabbiabilità o di indivisibilità.

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non possiede detti vincoli.

**C.4.12**

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da cessione del medesimo titolo.

Per quanto è stato possibile accertare, il bene esecutato non possiede detti gravami.

**C.4.13**

determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per via 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 vizi e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insoluite.

A seguito di una ricerca di mercato condotta attraverso indagini dirette, eseguite le dovute considerazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene appropriato attribuire al terreno il valore unitario ( $V_u$ ) di €/ha 20.000,00.

In relazione alla superficie catastale sopra indicata ( $S_f = \text{ha } 00,11,00$ ), consegue il valore di vendita giudiziaria del bene oggetto di accertamento:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA				
VALORE DETERMINATO ATTRAVERSO INDAGINI DIRETTE				
Simbolo	Descrizione	Superficie [mq]	Costo unitario [€/mq]	Costo [€]
V	Terreno al F. 23 Part. 387	1.100,00	20,00	2.200,00
VALORE (V)				2.200,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA				€ 2.200,00

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



## PDF Eraser Free

### 4.15

*predispone la check list dei principali controlli effettuati nella documentazione di cui all'articolo 367, secondo comma, c.p.c., e negli altri casi necessari alla procedura e la deposita in modalità telematica (PCT); predispone anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato.rtf o word.zip e ne stampa una copia che dovrà precedere la risposta ai quesiti.*

E' stata predisposta la check list così come richiesta.

E' stato, altresì, predisposto il foglio riassuntivo dei dati ed allegato alla pagina 1 della presente perizia.

## 5. CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, ritenendo di aver adempiuto il mandato assegnatogli, rassegna la presente perizia di stima con la documentazione allegata e resta a disposizione per eventuali delucidazioni qualora necessarie.

Scargius (CA), 21 Gennaio 2024

IL PERITO STIMATORE

## ALLEGATI

1. *Verbali di sopralluogo:*
  - 1.1 verbale 1° sopralluogo (26.01.2021);
  - 1.2 verbale 2° sopralluogo (10.05.2021);
  - 1.3 verbale 3° sopralluogo (23.05.2021);
  - 1.4 verbale 4° sopralluogo (22.03.2022);
  - 1.5 verbale 5° sopralluogo (01.04.2022);
  - 1.6 verbale 6° sopralluogo (08.04.2022).
2. *Integrazione documentazione ipocatastale:*
  - 2.1 atto di provenienza immobile in Cagliari del 1990;
  - 2.2 atto di provenienza immobili in Serramanna del 1939;
  - 2.3 atto di provenienza immobili in Serramanna del 1982;
  - 2.4 elenco onomivi;
  - 2.5 elenchi sintetici delle formalità.
3. *Verifiche all'AdE - Ufficio del Registro - concernenti eventuali contratti di locazione.*
4. *Vinca camerale ditta esecutata.*
5. *Estratto istanza/segnalazione anomalia su bene pignorato depositata nel fascicolo telematico.*

### 6A. FABBRICATO IN CAGLIARI

- 6A.1. *Documentazione catastale:*
  - 6A.1.1 estratto di mappa;
  - 6A.1.2 vinca storica al Catasto Fabbricati;
  - 6A.1.3 planimetria unità immobiliare;
- 6A.2. *Documentazione urbanistica/edilizia:*
  - 6A.2.1 Licenza di Contrazione n. 544/128 del 03.03.1976;
  - 6A.2.2 Concessione Edilizia n. 19/490 del 07.12.1978;
  - 6A.2.3 Concessione Edilizia n. 49/238 del 18.09.1981;
  - 6A.2.4 Concessione Edilizia n. 97/113 del 04.05.1988;
  - 6A.2.5 relazione tecnica ai fini antincendio del 12.11.1987;
  - 6A.2.6 parere VV.FF. del 30.11.1987;
  - 6A.2.7 tavola 1/bis allegata alla C.E. n. 97/113 del 04.05.1988;
  - 6A.2.8 tavola 3 allegata alla C.E. n. 97/113 del 04.05.1988;
  - 6A.2.9 tavola 5 allegata alla C.E. n. 97/113 del 04.05.1988;
  - 6A.2.10 Certificato di agibilità n. 38 del 28.07.1988.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**PDF Eraser Free**6A.3. *Elaborato grafico.*6A.4. *Documentazione fotografica.***6B. STRUTTURA RICETTIVA E PERTINENTI TERRENI IN AGRO DI SERRAMANNA**6B.1. *Documentazione catastale:*

- 6B.1.1 *estratto mappa catastale;*
- 6B.1.2 *visura storica per immobile al C.T. (F. 43, Mapp. 97);*
- 6B.1.3 *visura per soggetto al C.T. (F. 43);*
- 6B.1.4 *visura per soggetto al C.T. e al C.F.;*
- 6B.1.5 *visura storica per soggetto al C.F. (F. 43);*
- 6B.1.6 *planimetria catastale struttura ricettiva.*

6B.2. *Documentazione urbanistica/edilizia:*

- 6B.2.1 *Concessione Edilizia n. 68 del 26.07.1982;*
- 6B.2.2 *Concessione Edilizia n. 18/84 del 31.08.1984;*
- 6B.2.3 *Concessione Edilizia n. 1/83 del 14.03.1986;*
- 6B.2.4 *Concessione Edilizia n. 25/86 del 14.03.1986;*
- 6B.2.5 *Autorizzazione Edilizia n. 110/2004 del 20.09.2004;*
- 6B.2.6 *Concessione Edilizia n. 54/2007 del 24.10.2007;*
- 6B.2.7 *Provvedimento Autorizzativo Unico n. 1/2008 del 06.02.2008;*
- 6B.2.8 *Concessione Edilizia n. 23/2010 del 27.07.2010;*
- 6B.2.9 *Dichiarazione di Agibilità – pratica SUAP n. 33/2011 del 26.01.2011;*
- 6B.2.10 *Concessione Edilizia n. 30/2014 del 02.10.2014;*
- 6B.2.11 *Del. Cons. Com. Serramanna n. 42/2010 del 30.11.2010 per elevazione indice fondiario;*
- 6B.2.12 *Irrecevibilità pratica SUAP n. 8583 del 11.11.2014;*
- 6B.2.13 *Estratto pratica SUAP n. 3819/2014;*
- 6B.2.14 *Provvedimento interdittivo avvio attività di agriturismo del 13.02.2015 - pratica SUAP n. 3661/2014;*
- 6B.2.15 *Verbale di accertamento opere abusive del Comune di Serramanna redatto in data 01.08.2022.*

6B.3. *Elaborato grafico.*6B.4. *Documentazione fotografica.*6B.5. *Intanza al C.E. del 06.06.2023.***6C. TERRENO AGRICOLO IN SERRAMANNA**6C.1. *Documentazione catastale:*

- 6C.1.1 *estratto di mappa;*
- 6C.1.2 *visure storiche al Catasto Terreni;*
- 6C.1.3 *elenco immobili fabbricati;*
- 6C.1.4 *elaborato planimetrico;*
- 6C.1.5 *visura storica al Catasto Fabbricati.*

6C.2. *Documentazione urbanistica/edilizia:*

- 6C.2.1 *pratica Concessione Edilizia n. 133 del 01.08.2002;*
- 6C.2.2 *pratica DIA n. 172/2011.*

6C.3. *Documentazione fotografica.*

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.**



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione