

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**R.ES. N. 724/2012**

**CRON. 2919/14**

GIUDICE: **DOTT. ENZO LUCHI**  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

PROMOSSO DA: [REDACTED] *Creditore pignorante*

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: **DAGA ING. DANILLO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INDICE

<i>Premessa e descrizione dell'incarico</i>	<i>Pag. 1</i>
<i>Risposta ai quesiti: svolgimento delle operazioni</i>	<i>Pag. 5</i>
<i>1. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>Pag. 7</i>
<i>2. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento:</i>	<i>Pag. 10</i>
<i>3. Conformità identificativa dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 14</i>
<i>4. Conformità catastale dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 14</i>
<i>5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	<i>Pag. 14</i>
<i>6. Conformità edilizia dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 15</i>
<i>7. Eventuale suddivisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 16</i>
<i>8. Proprietà/comproprietà dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 16</i>
<i>9. Stato di occupazione dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 16</i>
<i>10. Eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale</i>	<i>Pag. 16</i>
<i>11. Eventuali vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 16</i>
<i>12. Eventuali diritti demaniali sui beni oggetto di pignoramento</i>	<i>Pag. 16</i>
<i>13. Stima del valore di mercato del bene oggetto di pignoramento:</i>	<i>Pag. 16</i>
<i>14. Allegati:</i>	<i>Pag. 18</i>



**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

*PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE*

PROCEDURA R. ES. N. 724/2012

CRON.723/12

PROMOSSA DA:

CONTRO:

C.T.U.: DAGA ING. DANILO

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott. Enzo Luchi, con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Daga Ing. Danilo, nato a Sorgono il 04/04/1972, domiciliato in Iglesias via Dei Ginepri n.6, tel./fax. 0781/571276, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4857 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 11/12/2014. In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito con le parole di cui all'art.193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

1. *Verifichi*, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica

(solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2. **Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
3. **Accerti, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**
  - a. Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b. Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c. Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
4. **Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**
5. **Indichi l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale;**
6. **Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli**

*estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*

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; alleggi, 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 l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante, il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





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

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

**a) Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa);

**allegghi** 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);

**allegghi** 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 o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

**b) 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 teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.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;

**c) depositi quaranta 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

**d) intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale:**



e) *formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;*

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



## RISPOSTA AI QUESITI.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In adempimento al mandato conferitomi, davo inizio alle operazioni peritali in data 13/01/2015 con l'acquisizione della documentazione depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari.

Iniziao quindi a predisporre la relazione di stima e inoltravo in data 05/02/2015 all' [REDACTED] a mezzo posta elettronica certificata (Pec: [REDACTED]) a comunicazione relativa all'inizio delle operazioni peritali e contestuale richiesta del fondo spese di Euro 500,00 a mezzo Fattura n.4 del 04/02/2015 e successivo sollecito in data 05/03/2015.

In data 30/03/2015 effettuavo la visura catastale del bene oggetto di pignoramento e acquisivo l'estratto di mappa. Nella medesima data effettuavo le relative ispezioni ipotecarie per la verifica delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori il pignoramento e presentavo, tramite pec, richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Villamar che ritiravo in data 07/05/2015, contestualmente alla documentazione relativa alla richiesta di accesso agli atti trasmessa in data 10/04/2015.

In data 13/04/2015 inviavo tramite pec richiesta di accesso agli atti anche all'ufficio SUAP dell'Unione dei Comuni della Marmilla con sede a Sanluri, responsabile anche delle attività produttive ubicate all'interno Comune di Villamar. In data 30/04/2015 mi veniva trasmessa da tale ufficio la documentazione amministrativa relativa ad una richiesta di agibilità mai concessa per mancanza dei requisiti necessari.



Sempre in data 30/04/2015, con raccomandata A/R n. 156670769238, notificavo al Sig. [REDACTED] del 11 maggio 2015 alle ore 11.00 come giorno per il sopralluogo e l'accesso agli immobili. Non avendo lo stesso mai ritirato la raccomandata in giacenza presso gli uffici postali del Comune di Villamar, scaduti i termini, la stessa mi veniva riconsegnata in data 08/06/2015.

Dopo aver tentato inutilmente di contattare il Sig. [REDACTED] per concordare preventivamente la data del sopralluogo, in data 19/06/2015, decidevo di recarmi direttamente sul luogo per procedere allo svolgimento dell'incarico e accedere agli immobili alla presenza del debitore.

In data 09/07/2015, a seguito di richiesta di proroga del deposito della perizia e di autorizzazione a procedere con l'accatastamento dei beni al n.c.e.u. (trasmessa tramite pec in data 15/06/2015), mi veniva comunicato unicamente il rinvio dell'udienza al giorno 28/01/2016, ore 09,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ✓ **TRASCRIZIONE 1819/1419 DEL 22/01/1996** – Verbale di pignoramento immobili  
del Tribunale di Cagliari, in data 12/01/1996, rep. 70

**a favore di:**

- *Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli*

*Per la quota di 1/1 (piena proprietà)*

**Contro:**

- [REDACTED]

**Immobili:**

- Comune di Villamar:

Terreno (seminativo) in località Campo Pauli, distinto al N.C.T. al Foglio 30

Particella 34 – consistenza ha 1.65.70;

- ✓ **TRASCRIZIONE 25579/4891 DEL 22/07/2008** – Ipoteca Giudiziale del Tribunale di Forlì, Sez. distaccata di Cesena, in data 15/05/2008, rep. 2375, per € 140.000,00 di cui € 86.275,18 per sorte capitale

**a favore di:**

- [REDACTED]

**Contro:**

- [REDACTED]

**Immobili:**

- Comune di Villamar:

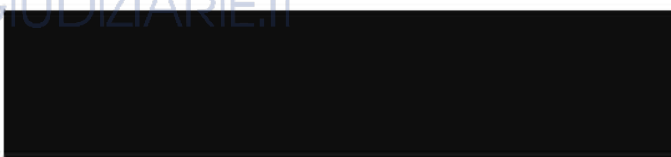
Terreno (seminativo) in località Campo Pauli, distinto al N.C.T. al Foglio 30

Particella 34 – consistenza ha 1.65.70;

- ✓ TRASCRIZIONE 2485/465 DEL 26/01/2010 – Ipoteca Legale del 22/01/2010, rep.

1681, per € 66.417,64 di cui € 33.208,82 per sorte capitale

a favore di:



Contro:



**Immobili:**

- Comune di Villamar:

Terreno (seminativo) in località Campo Pauli, distinto al N.C.T. al Foglio 30

Particella 34 – consistenza ha 1.65.70;

- ✓ TRASCRIZIONE 4079/5112 DEL 25/02/2013 – Verbale di pignoramento immobili

del Tribunale di Cagliari, in data 22/10/2012, rep. 723

a favore di:



Contro:



**Immobili:**

- Comune di Villamar:

Terreno (seminativo) in località Campo Pauli, distinto al N.C.T. al Foglio 30

Particella 34 – consistenza ha 1.65.70;

- ✓ TRASCRIZIONE 2485/465 DEL 26/01/2010 – Ipoteca Legale del 22/01/2010, rep.

1681, per € 66.417,64 di cui € 33.208,82 per sorte capitale

a favore di:



Contro:



**Immobili:**

- Comune di Villamar:

Terreno (seminativo) in località Campo Pauli, distinto al N.C.T. al Foglio 30

Particella 34 – consistenza ha 1.65.70;

- ✓ TRASCRIZIONE 4079/5112 DEL 25/02/2013 – Verbale di pignoramento immobili

del Tribunale di Cagliari, in data 22/10/2012, rep. 723

a favore di:



Contro:



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

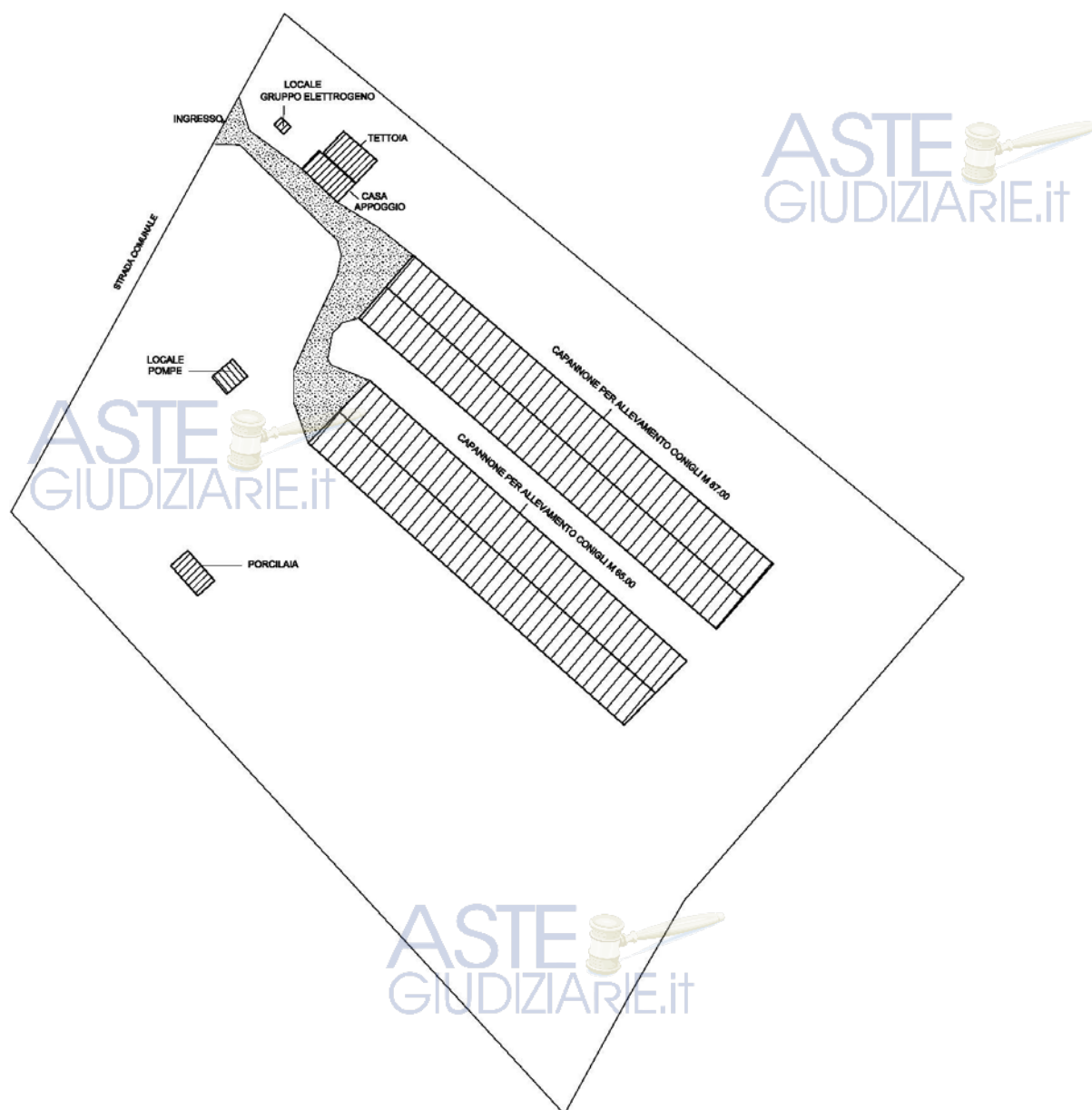
L'accesso alle unità immobiliari è stato effettuato, come detto in precedenza, in data 19/06/2015 alle ore 10.30 alla presenza del Sig. [REDACTED]

Il lotto pignorato, a destinazione agricola come da C.D.U. rilasciato dal Comune di Villamar in data 10/04/2015, è ubicato all'esterno del centro abitato in località Campo Pauli raggiungibile percorrendo la via Cadello che si diparte dal campo sportivo comunale.



All'interno del lotto, delimitato da una recinzione in rete metallica, sono presenti diversi immobili realizzati in virtù della C.E. n. 43 del 26/10/1990, più precisamente: due capannoni prefabbricati, una concimaia e una vasca ossigenazione liquami, una casa appoggio, più altri fabbricati precari mai assentiti in precedenza.





a) **I due capannoni** presentano medesima larghezza, pari a m 13.50, ma differente lunghezza, il maggiore ha una dimensione pari a m 87,00, il minore pari a m 65,00. La struttura portante è costituita da fondazioni continue in cls armato con travi e capriate in acciaio poste con un interasse di circa m 3,00 e copertura realizzata con travi reticolari e pannelli in cemento amianto a falde inclinate. L'altezza massima di colmo è per entrambi pari a m 5.20, mentre la minima di gronda risulta di m 3.50.

I due fabbricati, che in base al progetto assentito si sarebbero dovuti realizzare sfalsati tra loro, sono stati nella realtà ubicati diversamente, allineandoli lungo il prospetto





posteriore ad una distanza di m 25 circa dal confine e risultando conseguentemente sfalsati solo anteriormente.

In entrambi i capannoni l'accesso è reso possibile unicamente da un portone metallico, di circa m 3.00 di larghezza, posto sul prospetto principale, dal quale si accede alla zona destinata al ricevimento e alla consegna degli animali direttamente collegata a quella destinata alla riproduzione, a un bagno e allo spogliatoio. La parte del capannone destinata esclusivamente all'allevamento degli animali risulta separata dalla precedente attraverso una porta di collegamento all'ampio corridoio centrale, di m 2 circa di larghezza, dal quale si accede alle celle caratterizzate da larghezza costante di m 5.75 e lunghezza variabile.

I due capannoni inizialmente destinati all'allevamento di conigli (oltre 1000 unità), risultano oggi utilizzati unicamente quale ricovero per alcuni ovini di proprietà del Sig.

Tutte le celle, ormai quasi totalmente inutilizzate, contenevano in origine le gabbie per gli animali, al di sotto delle quali era stato realizzato un sistema di raccolta degli escrementi che attraverso a delle canalette poste lungo i prospetti laterali dei fabbricati venivano smaltiti direttamente nella concimaia.

I capannoni, intonacati e tinteggiati con vernice chiara, sia all'interno che all'esterno, sono caratterizzati da una pavimentazione in battuto di cemento e dotati di un sistema di areazione creato per il benessere degli animali. Attraverso delle aperture poste in corrispondenza del colmo della copertura infatti, l'area viene immessa all'interno della struttura e fuoriesce successivamente dalle griglie presenti lungo le pareti esterne di ogni cella. La continua circolazione dell'area consente di mantenere sempre una temperatura pressoché costante e tollerabile all'interno degli immobili.

b) La casa appoggio, ubicata in prossimità del cancello di accesso del lotto, viene attualmente utilizzata dal [REDACTED] caratterizzata da un'altezza interna pari a m 3.55 e da forma rettangolare con dimensioni esterne pari a m 10.70 x m 4.50. Si compone di:

- Cucina - mq 16.00
- Letto - mq 16.00
- Bagno – mq 5.00
- Disimp. – mq 2.80



per un totale di circa 40 mq di superfici utili.

L'immobile risulta realizzato con murature perimetrali portanti in laterizio da cm 25 e copertura in latero-cemento a falda unica inclinata avente altezza minima verso il prospetto anteriore. In adiacenza al prospetto posteriore del fabbricato è ubicata una tettoia precaria realizzata con tubazioni in acciaio e pannelli in eternit, costruita in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie.

L'abitazione si presenta nel suo complesso in uno scarso stato di manutenzione e necessiterebbe di un intervento di ripristino della tinteggiatura e degli infissi in legno caratterizzati da vetro singolo. Gli ambienti risultano tutti intonacati, rasati al civile e tinteggiati con pitture chiare. E' dotato di porte interne in legno tamburato con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, tv e una pompa di calore al momento del sopralluogo non funzionante. L'immobile risulta privo di impianto termico e il riscaldamento è reso possibile unicamente grazie a un caminetto posto nella cucina. La fornitura di acqua calda sanitaria è invece ottenuta con l'utilizzo di un boiler elettrico posizionato all'interno del bagno.

c) In prossimità del cancello di accesso al lotto, a sinistra del vano appoggio, è ubicata una **struttura** che, inizialmente **destinata ad accogliere il gruppo elettrogeno**, viene oggi utilizzata quale legnaia. Caratterizzata da dimensioni ridotte pari a circa m 3.00 x m 2.50, risulta realizzata con muratura portante in blocchetti e copertura in pannelli di eternit. Attualmente priva di portoncino di ingresso, intonaco e tinteggiatura sia esterna che interna.



d) All'interno del lotto, anteriormente al capannone di minore dimensione, è inoltre presente un'altra piccola **struttura** dismessa, inizialmente pensata per contenere il **gruppo pompe**. Realizzata con muratura portante in blocchetti e copertura in pannelli di eternit, presenta dimensioni ridotte pari a circa m 5.50 x m 3.50, portoncino di ingresso metallico, e assenza, sia esternamente che internamente, di intonaco e tinteggiatura. Tale struttura, pur presente nella planimetria introdotta al catasto terreni, risulta priva di qualsiasi titolo edilizio.

e) In corrispondenza del confine laterale destro del lotto, infine, è stata realizzata una struttura precaria, con modalità costruttive analoghe a quella del vano pompe, utilizzata quale **porcilaia**. Struttura mai autorizzata ne accatastata.

### 3.0 CONFORMITÀ IDENTIFICATIVA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il lotto in pignoramento non risulta descritto in dettaglio, in quanto si fa riferimento unicamente al terreno senza specificare le strutture presenti all'interno dello stesso poiché mai censite al catasto urbano.

### 4.0 CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare, come accennato nel punto precedente, non risulta rappresentata nelle mappe catastali in quanto ancora censita unitamente al N.C.T. e non al N.C.E.U. come prescritto dalla normativa vigente. L'introduzione al catasto urbano permetterebbe infatti, non solo una identificazione grafica del bene ma anche l'ottenimento di un classamento e di una rendita propria. Gli immobili destinati all'attività agricola – zootecnica, quali i capannoni, dovrebbero infatti risultare censiti nella categoria catastale D10 e il vano appoggio in A3.

### 5.0 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il lotto, così come da c.d.u. rilasciato in data 10/04/2015 dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Villamar, nel vigente P.U.C., ricade in zona Zona E - Agricola,



sottozona E1, caratterizzate da una produzione agricola tipica e indici massimi pari a 0.20 mc/mq per i fabbricati e impianti connessi all'attività e 0.03 mc/mq per le residenze.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- per le tipologie interessate il lotto minimo d'intervento è pari a ha1.00;
- altezza degli edifici non superiore a metri 7.00, salvo maggiori altezze consentite per impianti agricoli o tecnologici;
- un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto e di m 10.00 dalle strade e tra fabbricati;

#### 6.0 CONFORMITÀ EDILIZIA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Presso il Comune di Villamar è stato possibile reperire unicamente la C.E. n 43 del 26/10/1990, a firma del Dott. Ing. Fausto Fadda, rilasciata alla società [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di lavori di miglioramento fondiario consistenti nella realizzazione di due capannoni prefabbricati, casa appoggio, concimaia, vasca di ossigenazione liquami, cabina ENEL, deposito acqua, strade ponderali, recinzione.

Per tali immobili è stata presentata in data 06/08/2014 una dichiarazione di Agibilità presso l'ufficio SUAP dell'Unione dei Comuni della Marmilla, al quale Villamar aderisce, non andata a buon fine per l'assenza del colludo statico delle strutture e dell'accatastamento dei fabbricati all'urbano.

Dal punto di vista edilizio urbanistico non è possibile dichiarare la conformità del bene in quanto, come detto precedentemente risultano presenti all'interno del lotto delle strutture realizzate in assenza di qualsiasi autorizzazione, quali la porcilaia, la tettoia adiacente al vano appoggio e i locali destinati al gruppo pompe e a quello elettrogeno. I capannoni inoltre presentano delle piccole modifiche nella distribuzione degli spazi interni e risultano ubicati all'interno del lotto in posizione leggermente difforme a quanto assentito.





#### 7.0 EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni nel loro complesso costituiscono un'unica azienda agricola – zootecnica, come tali non possono essere venduti in lotti distinti.



#### 8.0 PROPRIETÀ/COMPRESA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili pignorati risultano di proprietà della [REDACTED] sede a Villamar (CA) per la quota di 1/1 (piena proprietà).



#### 9.0 STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I fabbricati aziendali, praticamente dismessi, vengono oggi utilizzati unicamente per il ricovero di alcuni capi di ovini e suini. L'abitazione invece è attualmente occupata dal Sig. [REDACTED] che risulta comunque sempre residente nella via Romagna 20 del Comune di Villamar.

#### 10.0 EVENTUALI VINCOLI SUL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Non risultano particolari vincoli, servitù e oneri condominiali da segnalare.



#### 11.0 EVENTUALI DIRITTI DEMANIALI SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

#### 12.0 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in oggetto, prima di procedere si rende necessario precisare come la stima verrà effettuata "a cancelli aperti", cioè senza tenere in considerazione il bestiame, le macchine, gli attrezzi, ecc. ma unicamente il valore dei diversi corpi di fabbrica che la compongono in riferimento ai costi correnti di strutture analoghe e in considerazione dello stato di vetustà e di manutenzione delle stesse.



In definitiva, per ciascuna struttura, si è proceduto partendo dal valore





correntemente rilevato ed applicando un abbattimento di quota percentuale in virtù dello stato del bene.

Pertanto, da quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato per le strutture aziendali si può ritenere il seguente:

1. Fabbricato rurale:  
mq 40,00 x euro 450/mq = €18.000,00
  2. Capannone m 87.00  
mq 1.100,00 x euro 135/mq = €148.500,00
  3. Capannone m 65.00  
mq 840,00 x euro 135/mq = €113.400,00
  4. Aree scoperte  
mq 14.580,00 x euro 1/mq = €14.580,00
- VALORE TOTALE IMMOBILI: euro 294.480,00

Si evidenzia come da tale stima siano stati volutamente esclusi tutti i fabbricati precedentemente descritti, realizzati in assenza di qualsiasi titolo edilizio e senza possibilità di essere regolarizzati non rispettando le distanze minime tra confini e fabbricati imposti dal PUC del Comune di Villamar.

In considerazione di quanto detto, valutando gli eventuali costi da sostenere per le necessarie pratiche edilizie e l'eventuale demolizione di alcuni fabbricati, si **può attribuire ai beni aziendali un valore finale pari a euro 285.000,00.**

Con quanto detto, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, il Sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli elaborati grafici e fotografici in allegato.

Cagliari, 08/09/2015

Il C.T.U.

