

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedimento esecutivo iscritto con il

n° 810/2013 nel

Registro delle Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Creditore:

Banco di Sardegna S.P.A.

Debitore:

Giudice Istruttore:

Dott. Enzo Luchi

Data:

20/09/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carla Bertossi

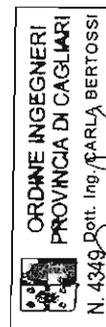
ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE



1. Premessa	3
2. Quesiti	3
3. Risposte ai quesiti	5
4. Conclusioni	35
5. Appendici	35
6. Allegati.....	36



1. Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Carla Bertossi, con studio professionale in Via Sidney Sonnino n. 70 a Cagliari, nell'udienza del 11 maggio 2017 ha ricevuto l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare Iscritta nel R.E. con il n° 810/2013 promossa dal Banco di Sardegna S.P.A. contro il signor [REDACTED]

Stanti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame della documentazione catastale, con gli accertamenti presso gli archivi comunali, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate. Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento è stato inizialmente programmato per il 20/06/2017 alle ore 09.30. In tale occasione risultava presente la Sig.ra [REDACTED], ex moglie del Sig. [REDACTED] la quale dichiarava di non essere stata avvisata in merito al sopralluogo; il sottoscritto CTU lasciava pertanto copia del verbale d'incarico nei pressi del capannone dove risiede il Sig. [REDACTED] rinviando le operazioni peritali al 26/06/2017 (vd. Appendice n.1).

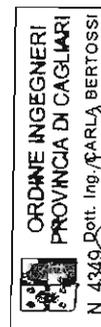
In data 26/06/2017 sono iniziate le operazioni peritali alle ore 9.30 presso l'abitazione in presenza della Sig.ra [REDACTED] figlio della Sig.ra [REDACTED]

Alle ore 10.30 si procedeva al rilievo del fabbricato ad uso industriale in presenza del Sig. [REDACTED] (vd. Appendice n.2).

2. Quesiti

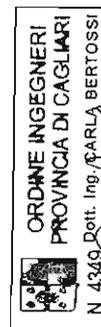
L'incarico affidato al sottoscritto dall'Ill.mo Giudice, è il seguente:

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 terreni) di cui all'art. 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 identificati l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva **dettagliatamente** la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
6. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
7. se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando

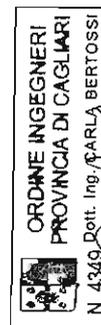


alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente 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;

8. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
9. **ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
10. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
11. **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
12. **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato dell'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
13. **acquisisca** informazioni sull'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. **predisponga** – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

3. Risposte ai quesiti

3.1. 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



Carla Bertossi
Firmato Da: BERTOSS CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e2b97b5ac5f41d4a3044a310522105



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 terreni) di cui all'art. 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.

La documentazione depositata dal creditore consiste nel certificato notarile del Dott. Gianmassimo Sechi, datato 9.05.2014 e dal certificato notarile del Dott. Enrico Ricetto datato 06.03.2018, riportanti le trascrizioni e le iscrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

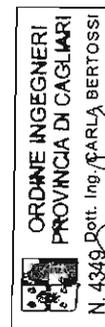
In ottemperanza ai quesiti disposti dal giudice, il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione depositata e ha provveduto a ricostruire la storia ultraventennale dell'immobile verificando quali fossero le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutato non rilevando alcuna incoerenza o mancanza rispetto alla documentazione notarile di cui sopra.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Mappale 19 foglio 51 – Catasto Terreni
- Mappale 20 foglio 51 – Catasto Terreni
- Mappale 21 foglio 51 – Catasto Terreni
- Mappale 260 foglio 51 – Catasto Terreni

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente così identificati:

- Mappale 632 sub 1 foglio 51 – Catasto Fabbricati – Fabbricato industriale
- Mappale 632 sub 2 foglio 51 – Catasto Fabbricati – Abitazione di tipo economico
- Mappale 632 sub 3 foglio 51 – Catasto fabbricati – Area cortilizia (bene comune non censibile)
- Mappale 631 (ex 19) foglio 51 – Catasto Terreni
- Mappale 633 (ex 20) foglio 51 – Catasto Terreni
- Mappale 635 (ex 21) foglio 51 – Catasto Terreni
- Mappale 637 (ex 260) foglio 51 – Catasto Terreni



Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ha inizialmente escluso il terreno distinto al foglio 51 mappale 21 per mancanza della continuità delle trascrizioni nel ventennio. Successivamente il sottoscritto evidenziava che la stima di tale terreno appariva indispensabile in quanto un fabbricato, anch'esso oggetto di pignoramento, ricadeva in parte anche su tale terreno. Ragion per cui, come descritto meglio in seguito, il creditore procedente ripristinava la continuità delle trascrizioni e il suddetto immobile veniva incluso nel compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica, così come stabilito dal Giudice nell'udienza dell'08.03.2018.

Storia degli stati ipocatastali nel ventennio:

Foglio 51 Mappale 19 NCT di Serramanna

Al ventennio, il terreno distinto al N.C.T al Foglio 51 Mappale 19 di are 30.20, risulta essere intestato per la quota parte pari a $\frac{1}{2}$ al Sig. [REDACTED], in virtù dell'atto di vendita a rogito del notaio Ercole Bartoli in data 2 Luglio 1982, registrato a Cagliari il 22 Luglio 1982 al n. 9944, repertorio 356 volume n.89, trascritto a Cagliari il 28/07/1982 R.G. 15168, R.P. 12187 (vd. Allegato n. 1).

Per la quota parte pari a $\frac{1}{2}$ risulta intestato ad [REDACTED] (coniuge usufruttuario) e ai figli [REDACTED] in virtù del certificato di denunciata successione del 24.09.1943, successione registrata a Sanluri al n. 34 volume 220, trascritta a Cagliari il 14.01.1944 volume 2353/162.

La Signora [REDACTED] è deceduta il 6/03/1977, giusta denuncia di consolidamento d'usufrutto del 14.06.1982 n. 45022 presso il NCT di Cagliari.

Con atto di cessione e divisione in data 2 luglio 1982, rep. n.355, raccolta n.88, a rogito del notaio Ercole Bartoli, $\frac{1}{8}$ della piena proprietà del terreno passava dalla Sig.ra [REDACTED] al Sig. [REDACTED] (già proprietario di una quota pari a $\frac{1}{2}$ acquistata dalla Sig.ra [REDACTED] $\frac{1}{8}$ per successione da [REDACTED]), padre

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 4349 Dott. Ing. CARLA BERTOSSO

Firmato Da: BERTOSSO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e2b97b5ac5f41d4a3044a31c6222105

dell'esecutato; con lo stesso atto i fratelli [redacted] (proprietaria di 1/8 di quota) e [redacted] (proprietaria di 1/8 di quota) cedono la loro quota del terreno al Sig. [redacted] che diventa pertanto proprietario dello stesso per l'intera quota (vd. Allegato n.2).

Con certificato di denunciata successione, registrata a Sanluri il 15 ottobre 1994 al n.56, volume n.594, il terreno passa dal Sig. [redacted] ai figli [redacted] (esecutato) e [redacted] e alla moglie [redacted], ciascuno per la quota parte pari a 1/3.

Con atto di compravendita in data 19 Febbraio 2003, a rogito del Notaio dott. Marcello Dolia repertorio n.14691, raccolta n.5447, registrato a Sanluri il 6 marzo 2003 al n.311, i Signori [redacted] vendono la quota indivisa pari a 2/3 del terreno al Sig. [redacted] (esecutato) già proprietario della quota indivisa pari a 1/3 dell'immobile in oggetto che pertanto con tale atto diventa proprietario esclusivo dello stesso (vd. Allegato n.3).

Foglio 51 Mappale 20 NCT di Serramanna

Al ventennio, il terreno distinto al N.C.T al Foglio 51 Mappale 20 di are 14.50, risulta essere intestato al Sig. [redacted] in virtù dell'atto di vendita a rogito del notaio Ercole Bartoli in data 2 Luglio 1982, registrato a Cagliari il 22 Luglio 1982 al n. 9944, repertorio 356 volume n.89, trascritto a Cagliari il 28/07/1982 R.G. 15168, R.P. 12187 (vd. Allegato n. 1).

Con certificato di denunciata successione, registrata a Sanluri il 15 ottobre 1994 al n.56, volume n.594, il terreno passa dal Sig. [redacted] ai figli [redacted] (esecutato) e [redacted] e alla moglie [redacted], ciascuno per la quota parte pari a 1/3.

Con atto di compravendita in data 19 Febbraio 2003, a rogito del Notaio dott. Marcello Dolia repertorio n.14691, raccolta n.5447, registrato a Sanluri il 6 marzo 2003 al n.311, i Signori [redacted] vendono la

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 4349 Dott. Ing. CARLA BERTOSSO

Firmato Da: BERTOSSO CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e2b97b5ac5f41d43044a31c6522105



quota indivisa pari a 2/3 del terreno al Sig. [REDACTED] (esecutato) già proprietario della quota indivisa pari a 1/3 dell'immobile in oggetto che pertanto con tale atto diventa proprietario esclusivo dello stesso (vd. Allegato n.3).

Foglio 51 Mappale 21 NCT di Serramanna

Il terreno distinto al N.C.T al Foglio 51 Mappale 21 di are 29.30, con certificato di denunciata successione, registrata a Sanluri il 15 ottobre 1994 al n.56, volume n.594, trascritta a Cagliari il 30/08/2001 R.G. 32575 R.P. 24576, passa dal Sig. [REDACTED] ai figli [REDACTED] (esecutato) e [REDACTED] e alla moglie [REDACTED], ciascuno per la quota parte pari a 1/3.

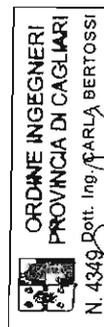
Non risulta trascritta in favore del Sig. [REDACTED] la provenienza dell'immobile.

Con atto di compravendita in data 19 Febbraio 2003, a rogito del Notaio dott. Marcello Dolia repertorio n.14691, raccolta n.5447, registrato a Sanluri il 6 marzo 2003 al n.311, i Signori [REDACTED] vendono la quota indivisa pari a 2/3 del terreno al Sig. [REDACTED] (esecutato) già proprietario della quota indivisa pari a 1/3 dell'immobile in oggetto che pertanto con tale atto diventa proprietario esclusivo dello stesso (vd. Allegato n.3).

In data 06/03/2018 il creditore precedente, il Banco di Sardegna s.p.a., avendo il debitore compiuto uno degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità (compravendita a rogito del Notaio Marcello Dolia del 19/02/2003 rep. 14691 racc. 5447 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari ai nn. 9359/7316), ha richiesto la trascrizione della stessa - trascrizione del 06/03/2018 R.P. 6305, R.G. 4826 - ripristinando in tal modo la continuità delle trascrizioni anche per il mappale 21.

Foglio 51 Mappale 260 NCT di Serramanna

Al ventennio, il terreno registrato in Catasto al **Foglio 51 mappale 260** di are 47.45, per la successione registrata a Sanluri al n. 67, volume n. 404, in virtù



di testamento pubblico a rogito del dottor Giovanni Giagheddu, in data 7 febbraio 1973 registrato a Cagliari il 21 febbraio 1973 al n. 3.506, trascritto a Cagliari il 26/07/1973, R.G. 14305, R.P. 12250, risultava essere di proprietà del Sig. [REDACTED] (vd. Allegato n. 4).

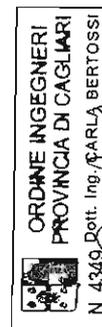
Con atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Marcello Dolia in data 3 maggio 1999 (Repertorio n. 2523, Raccolta 834), registrato a Sanluri il 17 maggio 1999, il terreno appartenente al Sig. [REDACTED] passava all'esecutato, il Signor [REDACTED] (vd. Allegato n.5).

NOTA: al ventennio, relativamente al terreno distinto al N.C.T al **Foglio 51 Mappale 21**, non risultava la continuità delle trascrizioni in quanto non era stato trascritto alcun titolo di acquisto a favore dei danti causa dell'esecutato. Per il bene di provenienza ereditaria (dichiarazione di successione del 15.10.1994) non è mai stata trascritta a cura dell'erede-debitore-esecutato l'accettazione dell'eredità. In data 06/03/2018 il creditore procedente, il Banco di Sardegna s.p.a., avendo il debitore compiuto uno degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità (atto di cui al punto 7 - compravendita a rogito del Notaio Marcello Dolia del 19/02/2003 rep. 14691 racc. 5447 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari ai nn. 9359/7316), ha richiesto la trascrizione della stessa (trascrizione del 06/03/2018 R.P. 6305, R.G. 4826), ripristinando in tal modo la continuità delle trascrizioni anche per il mappale 21.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) ISCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 4183 Registro Generale 31728, pubblico ufficiale DOLIA MARCELLO Repertorio 16320 del 06/08/2003 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**, gravante sugli immobili:
Comune di Serramanna N.C.T. F51 M19, M20, M21, M260.

2) ISCRIZIONE del 14/06/2010 - Registro Particolare 5416 Registro Generale 20523, pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS.-



CAGLIARI Repertorio 4354/2010 del 28/05/2010. IPOTECA LEGALE derivante da **IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS. 46/99**, gravante sugli immobili:

Comune di Serramanna N.C.T. F51 M631, M633, M635, M637; N.C.E.U. F51 M632 S1, S2.

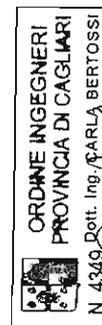
3) TRASCRIZIONE del 10/02/2014 - Registro Particolare 2533 Registro Generale 3086, notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 7587/2013 del 10/01/2014. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, gravante sugli immobili:

Comune di Serramanna N.C.T. F51 M19, M20, M21, M260, nonché sulle accessioni, pertinenze, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e quant'altro esista e sia reputato immobili ai sensi di legge sugli immobili sopra descritti.

3.2. 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.).

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in **Località Bia Nuraminis, S.P. 5 km 4,900**, nel comune di **Serramanna**. Come meglio descritto nei successivi paragrafi, il compendio immobiliare si compone di:

- *Appezamento di terreno composto dai mappali distinti catastalmente al NCT foglio 51, mappale 631, 633, 635, 637;*
- *Capannone ad uso agricolo sito in località "Bia Nuraminis", Strada Provinciale 5 km 4,900 s.n.c, piano terra, distinto catastalmente al NCEU foglio 51, mappale 632, sub 1, cat. D/7;*
- *Fabbricato per civile abitazione sito in località "Bia Nuraminis", Strada Provinciale 5 km 4,900 s.n.c, piano terra, distinto catastalmente al NCEU foglio 51, mappale 632, sub 2, cat. A/3, vani 5;*



- *Area cortilizia bene comune non censibile sito in località "Bia Nuraminis", Strada Provinciale 5 km 4,900 s.n.c, distinto catastalmente al NCEU foglio 51, mappale 632, sub 3;*



Caratteristiche generali del fabbricato

Il complesso immobiliare pignorato è composto da un unico lotto urbanistico costituito da quattro distinti terreni all'interno del quale sono stati edificati un'abitazione ad uso civile ed un capannone ad uso agricolo.

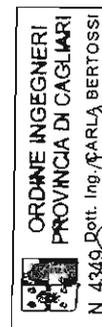
Gli immobili sono ubicati in aperta campagna, accessibili tramite strada sterrata raggiungibile della strada provinciale n. 5 al km 4,900. Al lotto si accede tramite cancello in ferro e l'intera area è recintata da paletti e rete metallica a tratti divelta.

All'interno del lotto, in adiacenza al capannone, vi è una decina di piante di ulivo di piccola taglia ma in generale l'intera area agricola risulta incolta ed in stato di abbandono (vedi Appendice 3 – Relazione fotografica - foto da n.31 a n.40).

Descrizione del fabbricato per civile abitazione

L'immobile ad uso residenziale si estende su un unico piano, la struttura portante è in muratura costituita da blocchi di cls con copertura in legno a falde coibentata e rivestita di tegole portoghesi; il soffitto è costituito dalla struttura lignea a vista della copertura. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori vari; la pavimentazione è in gres tipo cotto di dimensioni 33x33cm. Gli infissi sono in legno e vetro con portelloni esterni in legno. Le facciate esterne intonacate e tinteggiate di giallo e rosa presentano parziale distacco di tinteggiatura alla base del fabbricato ma in generale sono in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è costituito da: *Ingresso-soggiorno* (vedi foto nn. 3, 4, 5), *Cucina* (vedi foto nn. 6, 7); *Disimpegno* (vedi foto n. 8); due camere da letto, *Camera 1* (vedi foto n. 9), *Camera 2* (vedi foto n. 10); un *Locale di sgombero* (vedi foto nn. 11, 12); *Bagno* (vedi foto n. 13, 14), due *Porticati* (vedi foto nn. 15, 16).



L'ingresso all'immobile avviene tramite un porticato pavimentato in piastrelle gres tipo cotto, il portoncino d'ingresso è in pvc non blindato e permette l'ingresso direttamente al soggiorno dove è presente un camino in muratura. L'ingresso alla cucina avviene tramite varco aperto sul soggiorno; qui le pareti sono intonacate ed in parte tinteggiate di colore giallo mentre l'angolo cottura è rivestito da piastrelle in gres. Dalla cucina una porta finestra permette l'accesso al secondo portico che ha caratteristiche di finitura simili al portico anteriore e dove sono presenti un lavatoio e una lavatrice.

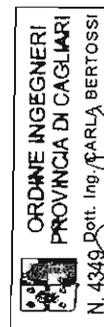
Il disimpegno che collega il soggiorno con le camere da letto e il bagno presenta pareti intonacate e tinteggiate di colore giallo. Le pareti del bagno sono intonacate e rivestite da piastrelle in gres fino a 2 metri d'altezza, i sanitari (vaso, bidet, lavabo) sono in gres porcellanato mentre la vasca è in metalcristallo.

La camera n.1 matrimoniale e la camera n.2 sono intonacate e tinteggiate di verde. Il terzo vano, sebbene sia utilizzato come camera da letto, non presenta le dimensioni minime (9 mq) per poter essere destinato a camera e pertanto verrà considerato come *locale di sgombero*; questo presenta pareti intonacate e tinteggiate di giallo. In adiacenza al locale di sgombero e ad una parte del disimpegno è stato creato un piccolo soppalco in legno con altezza utile inferiore pari a 2.40 m.

Le porte interne così come la porta d'ingresso sono in legno e vetro e si presentano tutte in buono stato, è presente l'impianto antifurto con centralina nel corridoio, antenna tv terrestre e parabola satellitare, non vi è impianto telefonico. Sono presenti delle pompe di calore utilizzate esclusivamente per il raffrescamento, installate circa dieci anni fa. Una si trova nel soggiorno, la seconda nella camera n.1 e la terza nella camera n.2. La casa è dotata di scaldabagno elettrico e bombola gas per la cucina.

In generale l'immobile è in buone condizioni e non presenta all'interno segni di umidità né cedimenti o lesioni strutturali.

Descrizione del capannone agricolo



Il capannone destinato ad uso agricolo è composto da una struttura in muratura portante costituita da blocchi di laterizio "Poroton" e copertura in pannelli isolanti multistrato in opera su travi in acciaio scatolate. Gli infissi sono in alluminio e vetro semplice e le facciate sono intonacate e tinteggiate di verde chiaro. Si presenta in generale in buone condizioni. Sul lato nord est è presente un porticato (vedi foto n. 17) realizzato con pilastri in c.a. e copertura metallica al di sotto del quale sono presenti diversi macchinari per la lavorazione agricola e pallet; l'ingresso al capannone può avvenire sia dal lato del porticato tramite portone metallico scorrevole, sia dal lato nord-ovest sempre tramite portone metallico scorrevole e sul lato sud-est tramite porta in pvc vetrata (vedi foto nn. 18, 19, 20). Gli esterni si presentano in generale in buono stato.

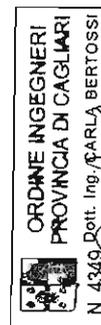
L'interno del capannone è suddiviso in due blocchi: il primo adibito a magazzino/garage (vedi foto nn. 21, 22) con pareti intonacate e pitturate di verde e bianco, pavimentazione in cls con canaletta per lo scolo e la raccolta delle acque.

Il secondo blocco al quale si accede tramite piccolo disimpegno (vedi foto n. 23), sebbene venga utilizzato come abitazione dal Sig. [REDACTED] in realtà ha destinazione edilizia uffici con servizi igienici a supporto del capannone. La stanza utilizzata come cucina-soggiorno (vedi foto nn. 24, 25) presenta un angolo cottura piastrellato, le pareti intonacate e tinteggiate in giallo, la pavimentazione in gres tipo cotto. La stanza adibita a camera matrimoniale (vedi foto n. 26), presenta finiture equivalenti a quelle della camera precedente.

I servizi igienici (vedi foto nn. 27, 28, 29, 30) sono pavimentati con piastrelle chiare, si tratta di due blocchi speculari di bagni con sanitari e piatto doccia in gres porcellanato; le pareti sono rivestite di piastrelle in gres.

Le porte interne sono in legno tamburato in buono stato di manutenzione e gli infissi sono in alluminio e vetro singolo.

L'impianto elettrico e l'impianto idrico (tramite pozzo) sono in comune con quelli dell'abitazione, mentre i due immobili hanno fossa Imhoff separata, così come dichiarato dal Sig. [REDACTED]. È presente una caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria.



Consistenza

Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ABITAZIONE:

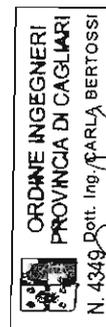
Ingresso-soggiorno	mq	26.15
Disimpegno	mq	4.90
Cucina	mq	12.29
Camera 1	mq	16.78
Camera 2	mq	9.95
Locale di sgombero	mq	7.46
<u>Bagno 1</u>	mq	<u>6.89</u>
Superficie utile	mq	84.42

Porticato 1 – fronte	mq	25.53
<u>Porticato 2 - retro</u>	mq	<u>9.72</u>
Superficie non residenziale	mq	35.25

CAPANNONE AGRICOLO:

Locale Principale	mq	170.93
Disimpegno 1	mq	1.00
Disimpegno 2	mq	7.25
Bagno 1	mq	4.99
Bagno 2	mq	5.02
Ufficio	mq	23.37
<u>Deposito</u>	mq	<u>15.95</u>
Superficie utile	mq	228.51

<u>Porticato</u>	mq	<u>126.94</u>
Superficie non residenziale	mq	126.94



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile si ottiene sommando alla superficie lorda complessiva (comprensiva di tramezzi interni e dei muri perimetrali esterni, computati per metà dello spessore se confinanti con altri immobili e per intero se confinanti con l'esterno), 35% della superficie dei porticati applicabile fino a 25 mq (l'eccedenza va calcolata al 10%), il 10% della superficie dell'area cortilizia applicabile fino a 25 mq (l'eccedenza va calcolata al 2%).

ABITAZIONE:

Superficie lorda:	101.99 mq +
Porticato anteriore (tot. 25.53 mq):	8.94 mq +
Porticato posteriore (tot. 9.72 mq):	3.40 mq +
<u>Area cortilizia (tot. 944 mq)</u>	<u>20.88 mq =</u>
TOTALE	135.21 mq

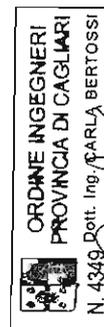
CAPANNONE:

Superficie lorda:	250.48 mq +
<u>Porticato anteriore (tot. 126.94 mq):</u>	<u>18.94 mq =</u>
TOTALE	269.42 mq

3.3. 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 identificati 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.

Con l'atto di pignoramento, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 14/10/2013, viene assoggettato ad espropriazione forzata l'immobile come appresso descritto:

*Immobile censito al Catasto terreni: Comune di Serramanna,
località Bia Nuraminis, foglio 51:*



- mappale 19 di ha 0.30.20
- mappale 20 di ha 0.14.60
- mappale 21 di ha 0.29.30
- mappale 260 di ha 0.47.45

confinante con canale consortile,

strada.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento sopra citato risultano non corrispondenti con quelli che attualmente definiscono l'immobile, ma hanno in precedenza individuato l'immobile.

Storia catastale del compendio:

Attualmente gli immobili oggetto di pignoramento risultano accatastati con i seguenti dati:

N.C.T.

Foglio 51 Mappale 631, are 26.28

Foglio 51 Mappale 633, are 11.98

Foglio 51 Mappale 635, are 27.54

Foglio 51 Mappale 637, are 46.31

N.C.E.U.

Foglio 51 Mappale 632 Sub. 1

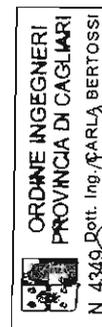
Foglio 51 Mappale 632 Sub. 2

Foglio 51 Mappale 632 Sub. 3

Con Tipo mappale del 26/01/2009 protocollo n.CA0023063 in atti dal 26/01/2009 son stati soppressi i terreni registrati al N.C.T. al Foglio 51 Mappali 19, 20, 21, 260 e sono stati generati/variati i mappali 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638.

In seguito alla costituzione del 03/03/2009 protocollo n. CA0098620 in atti dal 03/03/2009 n.761.1/2009 gli immobili passano all'ente urbano con i seguenti

identificativi:



Foglio 51 Mappale 632 sub.1;

Foglio 51 Mappale 632 sub.2;

Foglio 51 Mappale 632 sub.3;



Si allega vecchio e attuale estratto di mappa catastale (vedi Allegato n. 6 e n. 7) ed elaborato planimetrico catastale (vedi Allegato n. 8).



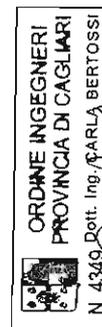
3.4. Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Dal confronto tra la planimetria catastale (vedi Allegato n. 9 e n. 10) e lo stato di fatto (vedi Appendice da n. 4 e n. 5) si evincono delle **difformità** relative ai mappali 632 sub 1 e sub 2 per quanto concerne il posizionamento dei tramezzi divisorii interni ed i prospetti.

Nello specifico:

Relativamente all'abitazione registrata al NCEU ai Fg.51 Mapp.632 Sub.2:

- 1) Il soggiorno è separato dalla cucina da un tramezzo non rappresentato nella planimetria catastale;
- 2) Sono presenti difformità relative al posizionamento dei tramezzi: il disimpegno allo stato attuale risulta più piccolo rispetto alla planimetria catastale ed è stato inserito un ulteriore tramezzo per creare due locali anziché uno come rappresentato nella planimetria catastale;
- 3) L'altezza media del soggiorno allo stato di fatto risulta essere di 3.27 m anziché 3.00 m;
- 4) Il prospetto N-E attualmente presenta un'unica finestra anziché tre come rappresentato in planimetria catastale;
- 5) Nel prospetto S-E risultano difformità per il posizionamento delle finestre;
- 6) È presente una porta-finestra che collega la cucina con il portico sul retro non rappresentata in planimetria.



Carla Bertossi
N. 4349 Dott. Ing. CARLA BERTOSSÌ



Relativamente al Capannone agricolo registrato al NCEU ai Fg.51 Mapp. 632

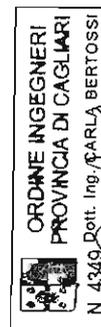
Sub.1:

- 1) Il locale principale risulta separato dalla zona uffici da un tramezzo divisorio non segnalato in planimetria catastale.
- 2) Nella zona uffici risulta un ulteriore tramezzo divisorio tra gli ambienti.
- 3) Il porticato al lato Nord-Ovest risulta essere più ampio rispetto alla planimetria catastale.
- 4) Le altezze del disimpegno in prossimità dei bagni risulta essere attualmente di 2.90 m anziché 3.00 m come segnalato in planimetria.
- 5) Per quanto concerne il prospetto S-E allo stato attuale è presente una finestra che nella planimetria catastale non è rappresentata.

La sottoscritta rimanda al Giudice la decisione sulla necessità di regolarizzare le suddette difformità rilevate nelle planimetrie catastali, rimanendo a disposizione per eventuali variazioni di regolarizzazione catastale.

3.5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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.

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Serramanna è il Piano Urbanistico Comunale. L'immobile oggetto di pignoramento risulta in **zona E - Agricola**. Ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 8/2015, l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva



Carla Bertossi
Firmato Da: BERTOSS CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e2b97b5ac5f4f04a30448310b222105

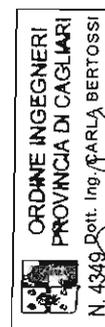


e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari.

I terreni che derivano dai beni oggetto di pignoramento sono contrassegnati con Hi1 che definisce una “zona di moderata pericolosità idraulica” di cui al PAI Piano stralcio per l’assetto idrogeologico e quindi soggetti alle prescrizioni del Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.148 del 26/10 e n.130 del 8/10/2013, per quanto non previsto si fa riferimento alla specifica normativa regionale in materia.

Secondo l’art. 14 delle Norme di Attuazione si definisce così la Zona “E Agricola”:

1. Comprende le parti di territorio destinate all’agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all’itticoltura, 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 del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
 - 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;
 - (a) 0.03 mc / mq per le residenze;
 - (b) 0.01 mc / mq per i fabbricati di cui al precedente comma 2 lett. c;
 - (c) Fino a 0.10 mc / mq per le strutture di cui al precedente comma 2 lett. d;
 - (d) 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 particolare 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 ll.3 maggio 1982 n. 203 – Norme sui Contratti Agrari), che siano comunque al servizi dell'azienda agricola o zootecnica.

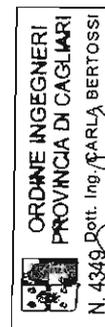
4. La superficie minima di intervento è stabilita n 10.000 mq, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:
 - a) Per impianti terricoli, orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in 5000 mq;
 - b) Per le residenze è stabilito il lotto minimo di intervento pari a mq 10.000;

5. Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, 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 disciplinato dallo strumento urbanistico. L'eventuale ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando la parte rustica contigua all'edificio sempreché non sia necessario 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 in edificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- 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 50mt dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500mt 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 mt 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 persistenti 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. 878 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 forzatura 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.

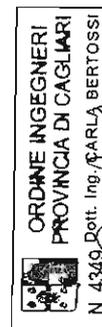
8. È consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Sono ammessi n. 3 posti letto per ettaro con destinazione agrituristica, computando una cubatura massima pari a 50 mc per ogni posto letto, in aggiunta ai volumi ammissibili per la residenza, nella medesima azienda. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 ha.

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, ameno che essi non siano preesistenti e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

9. Sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'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 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 mt 4.00 direttamente collegata con viabilità pubblica.

La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non dovrà essere inferiore



a mt 10 riducibili a 5 mt qualora la larghezza del lotto sia inferiore a mt 30.00.

Soltanto ai fini di realizzazione 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 (hmax 50 cm) e sovrastante rete metallica con paletti di sostegno. Potranno essere consentite recinzioni in muratura cieca (hmax 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.

Per quanto non previsto si fa riferimento alla specifica normativa regionale in materia.

Si precisa che su detti terreni non è stata emessa alcuna Ordinanza ai sensi del 7° comma dell'art. 18 della Legge N°47/85.

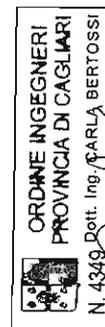
Si allega certificato di destinazione urbanistica (vedi Allegato n. 11)

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI:

Premessa

Il lotto urbanistico che comprende i lotti oggetto della presente, ha una superficie di circa 13.105 mq e in esso è compreso anche il terreno registrato al N.C.T. con il Mapp. 378, non facente parte del compendio immobiliare pignorato.

Il compendio è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 35/2006 (vedi Allegato n. 12), rilasciata al Sig. [REDACTED] il 03/05/2006 per il completamento dei lavori di cui alla C.E. n. 68/2000 rilasciata per la costruzione di opere ad uso agricolo. L'intervento consistente nella diversa ubicazione planimetrica del capannone agricolo rispetto alla situazione assentita nella



precedente C.E. n. 68/2000 e nella modifica della destinazione d'uso del fabbricato destinato ad uso del fondo stesso in residenziale. In data 22/06/2007 viene presentata *Variante non essenziale* alla C.E. n. 35/2006 con la quale viene allegato parere igienico sanitario favorevole riguardante l'insediamento rurale da adibire a locale agricolo. Si allega il progetto approvato correlato a tale C.E. composto da Relazione tecnica illustrativa, Relazione tecnica agronomica, Elaborati grafici e Variante sopracitata (vedi Allegato n. 13).

Non è stata rilasciata alcuna dichiarazione di agibilità, alcun titolo autorizzativo successivo alla suddetta concessione edilizia, né istanze di sanatoria.

Secondo la normativa vigente per la specifica zona è previsto un indice fondiario di 0.20 mc/mq per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola, mentre per le residenze si ha un indice pari a 0.03 mc/mq. La potenzialità edificatoria è pari a:

Max Volume Costruibile Uso Agricolo

$$0.2 \text{ mc/mq} \times 13.105 \text{ mq} = 2.621,00 \text{ mc}$$

Max Volume Costruibile Residenziale

$$0.03 \text{ mc/mq} \times 13.105 \text{ mq} = 393,15 \text{ mc}$$

La volumetria assentita, come si evince dal progetto approvato (vedi Allegato n. 13), risulta essere:

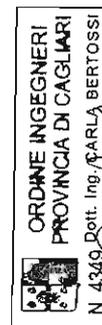
Volume costr. Connesso all'uso agricolo: 2.021,30 mc

Volume costr. Connesso all'uso residenziale: 371,28 mc

Dai rilievi effettuati il volume costruito è pari a:

Volume costr. Connesso all'uso agricolo: 1.784,91 mc

Volume costr. Connesso all'uso residenziale: 376,56 mc



Per quanto sopra, la volumetria edificata per l'uso agricolo risulta essere inferiore rispetto a quella prevista nel progetto approvato.

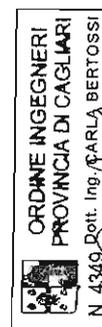
Il confronto tra lo stato attuale (vedi Appendice nn. 4 e 5) con i disegni di progetto (vedi Allegato n. 13) allegati alla concessione mette in luce alcune **difformità**, quali:

Relativamente all'abitazione identificata al Fg 51 Mapp.632 sub.2

- 1) Sono presenti difformità di disposizione dei tramezzi interni in quanto una camera è stata divisa per formare due camere delle quali una non rispetta la metratura minima prevista dal vigente PUC di Serramanna. È stato creato anche un muro divisorio tra la cucina e il soggiorno non presente nel progetto approvato.
- 2) Il prospetto Sud Est presenta difformità relativamente alla realizzazione e alla posizione delle finestre: più precisamente rispetto al progetto approvato è stata realizzata una finestra in più nella zona notte e una in meno nella zona giorno.
- 3) Nel prospetto Nord Est è stata realizzata solo una finestra (quella del bagno) anziché tre come previsto nel progetto approvato.

Relativamente al capannone agricolo identificato al Fg 51 Mapp.632 sub.1

- 1) Il locale deposito indicato nel progetto approvato è attualmente utilizzato come camera da letto, le dimensioni sono inferiori a causa della diversa disposizione del tramezzo di divisione con l'ufficio. Inoltre allo stato attuale non risulta presente il varco di collegamento con il locale principale.
- 2) Il porticato sul lato Sud Ovest non è stato realizzato.
- 3) Il porticato nel lato Nord Est è stato realizzato più profondo rispetto a quello previsto nel progetto approvato e la tettoia di copertura non risulta altimetricamente allineata con la copertura del capannone ma posta ad una quota inferiore.
- 4) In generale è presente su tutti i prospetti una difformità nella dislocazione e nella dimensione delle aperture finestrate.



Tali difformità, consistenti nella modifica dei prospetti, nella diversa distribuzione interna e nella difformità di sagoma, sono regolarizzabili attraverso “accertamento di conformità” secondo l’art. 16 della Legge Regionale n. 23/85 così come integrata dalla L.R. 8/2015 e L.R. 11/2017. Infatti, le opere realizzate in assenza di permesso di costruire o in difformità parziale possono ottenere il permesso di costruire nel caso siano conformi agli strumenti urbanistici e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell’opera che al momento della presentazione della domanda.

L’aggiudicatario dovrà presentare apposita istanza corredata dagli elaborati progettuali e dovrà pagare gli oneri del permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

Gli oneri del permesso di costruire si compongono di due parti:

- oneri di urbanizzazione
- costo di costruzione

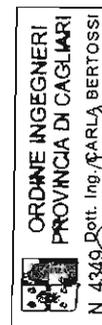
Gli oneri di urbanizzazione legati all’incremento volumetrico, sono nulli in quanto come sopra esposto non vi è incremento volumetrico.

Il contributo del costo di costruzione si determina applicando la percentuale pari a circa il 10 % dell’importo dei lavori necessari per la trasformazione dei fabbricati dal progetto approvato alla situazione realmente realizzata. Da una stima sommaria dei lavori, adottando il prezzario regionale delle opere pubbliche per la Regione Sardegna, si evince un importo lavori pari a circa 10.000,00 €. Applicando la percentuale del 10 % si avrà un importo pari a 1.000,00 €.

A questi oneri andranno aggiunti quelli relativi all’incarico professionale di un tecnico che predisponga l’intera pratica di accertamento, stimati complessivamente pari a 2.500 € più oneri di legge.

L’importo complessivo pari a: $1.000,00 \text{ €} \times 2 + 2.500,00 \text{ €} = 4.500,00 \text{ €}$
andrà decurtato dal valore di stima dell’immobile.

3.6. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del



Carla Bertossi

Giudice dell'esecuzione, all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

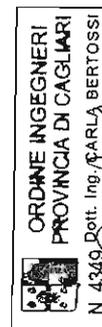
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il compendio pignorato, ricadente in zona E – Agricola, non è divisibile in quanto, ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 8/2015, *l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per tale motivo essendo la superficie del compendio inferiore ai tre ettari il bene pignorato non può essere frazionato in più lotti.

3.7. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e 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;



Gli immobili oggetto della presente sono pignorati per l'intera quota e sono di proprietà esclusiva dell'esecutato. Per la divisibilità del lotto si rimanda al quesito precedente.

3.8. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'abitazione risulta abitata dalla Sig.ra [REDACTED] ex coniuge dell'esecutato che qui vive assieme al figlio minore in virtù di un provvedimento di assegnazione del 2013. Il capannone viene utilizzato come abitazione dall'esecutato [REDACTED]. Non risultano registrati contratti di locazione né comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

Il capannone ormai risulta dismesso in quanto non utilizzato ai fini agricoli; la zona relativa agli uffici è utilizzata come abitazione dal Sig. [REDACTED] che con pochi interventi edili ha ricavato una cucina/soggiorno ed una camera matrimoniale.

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

In seguito alla separazione consensuale tra il Sig. [REDACTED] (esecutato) e la Sig.ra [REDACTED], la casa risulta affidata tramite provvedimento di assegnazione del Tribunale di Cagliari alla Sig.ra [REDACTED] che qui vi abita con il figlio minore. Il provvedimento di assegnazione risulta risalente all'anno 2013, successivo pertanto all'iscrizione dell'ipoteca sull'immobile oggetto di assegnazione.

Si allega copia del verbale e omologa di separazione del 05/02/2013. (Allegato n. 14)

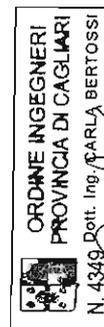
3.10. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

3.11. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, o usi civici.

3.12. Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del



valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato dell'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e 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.

L'immobile è localizzato nel comune di Serramanna nella S.P. 5 al km 4,500, in zona agricola periferica rispetto al centro abitato.

Come detto ai paragrafi precedenti la valutazione terrà conto degli oneri per la per la regolarizzazione urbanistica del bene.

Per valutare il compendio immobiliare sono necessarie differenti valutazioni poiché non sono facilmente reperibili dai registri immobiliari quotazioni di vendita equivalenti al compendio pignorato sito nella zona di interesse.

L'abitazione è stata valutata avvalendosi del metodo sintetico-comparativo, ovvero un metodo che fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile messa in relazione con i prezzi medi di compravendita per locali analoghi per caratteristica e posizione.

Per determinare il valore nominale unitario è necessario far riferimento alle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, il calcolo viene effettuato considerando i seguenti valori:

Comune di Serramanna

Semestre 2 - Anno 2017

Fascia D1 PERIFERICA

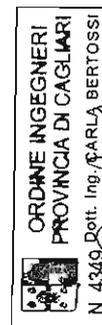
Abitazioni: Valore minimo 500 €/mq - Valore max 700 €/mq

CALCOLO

Valore normale unitario = Val.min OMI + k*(Val.max OMI – Val.min OMI)

Dove k è rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + K2*3) / 4$

K1 (Taglio di superficie = 0,3 per superficie tra i 120 mq ed 150 mq)



K2 (livello di piano = 0,2 per abitazioni site al piano terra)

$$K = (K1 + K2*3)/4 = 0,091$$

$$\begin{aligned} \text{Valore normale unitario} &= \text{Val.min OMI} + k*(\text{Val.max OMI} - \text{Val.min OMI}) = \\ &= 500 + 0,091* (700-500) = 518,20 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Superficie commerciale = 135,21 mq

$$\begin{aligned} \text{Valore normale} &= \text{Valore normale unitario} * \text{Superficie commerciale} = \\ &= 518,20 \text{ €/mq} * 135,21 \text{ mq} = 70.065,82 \text{ €} \end{aligned}$$

Rispetto a tale valutazione si rende necessario considerare dei coefficienti di deprezzamento in relazione alle caratteristiche del bene e alla localizzazione:

Coefficiente demografico = 0,80 per immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Coefficiente di ubicazione = 0,85 per immobili siti in zona agricola.

Coefficiente per stato di manutenzione = 1,00 per immobili in normale stato manutentivo

Coefficiente per spazi comuni = 1,02 per presenza di un'area esterna

Coefficiente di esposizione = 1,00 per doppia esposizione.

Il coefficiente complessivo correttivo sarà pertanto pari a:

$$0,80 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 = 0,69$$

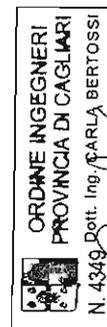
Alla luce dei coefficienti così valutati, si può determinare il valore commerciale dell'immobile pari a:

$$70.065,82 \text{ €} * 0,69 = 48.345,41 \text{ €}$$

approssimabile **48.345,00 €**

Per quanto concerne il capannone agricolo esso può essere valutato facendo una stima semplificata dei costi di costruzione. Orientativamente il prezzo di costruzione di un capannone agricolo in muratura è stimabile intorno ai 270,00 €/mq.

Relativamente alla tettoia con struttura portante a più campate con



un'altezza non inferiore a 4/5 m e pavimentazione in battuto di cemento si stima un valore intorno ai 77,00 €/mq.

CAPANNONE:

Superficie lorda	250,48 mq
Porticato anteriore	126,94 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO

Costo di costruzione al mq * Superficie lorda =
 $270,00 \text{ €/mq} * 250,48 \text{ mq} + 77,00 \text{ €/mq} * 126,94 \text{ mq} = 77.403,98 \text{ €}$

È opportuno confrontare tale valore con i valori ottenuti dalle ricerche presso l'osservatorio del mercato immobiliare:

Comune di Serramanna

Semestre 2 - Anno 2017

Fascia D1 PERIFERICA

Capannoni tipici: Valore minimo 300 €/mq - Valore max 400 €/mq.

Considerando lo stato buono di manutenzione e l'impiantistica è possibile assumere un valore medio pari a 350,00 €/mq.

CALCOLO

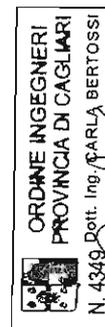
Costo di costruzione al mq * Superficie lorda =
 $350,00 \text{ €/mq} * 250,48 \text{ mq} = 87.668,00 \text{ €}$

Le due stime fatte considerando le quotazioni del mercato di riferimento e i costi di costruzione dell'immobile semplificata portano a valori divergenti.

Pertanto possiamo sostenere il valore di mercato ottenuto dalla media delle due pari a 82.535,99 €, approssimabile a **82.535,00 €**.

Per la valutazione dei terreni agricoli si fa riferimento al Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Cagliari del 2017 effettuato su rilevazioni dell'anno 2016.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I valori unitari in euro per ettaro, minimo e massimo riscontrabili per un terreno seminativo irriguo sono pari a:

Val. minimo 12.000,00 €/ha

Val. massimo 21.000,00 €/ha

Val. medio= 16.500,00 €/ha



È necessario modulare tale valore per adeguarlo alle caratteristiche del terreno in esame tramite dei coefficienti correnti relativi a:

Fertilità (Buono = 0.95)

Giacitura (Pianeggiante = 1)

Accesso (Sufficiente = 0.95)

Forma (Normale = 0.95)

Ubicazione (Normale = 0.95)

Pertanto il Valore unitario del fondo è calcolabile con la seguente formula:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * k_2 * k_3 \dots k_n$$

$$V_{\text{fondo}} = 16.500,00 * 0,95 * 1 * 0,95 * 0,95 * 0,95 = 13.439,35 \text{ €/ha}$$

I terreni pignorati hanno un'estensione pari a 1,22 ha

$$13.439,35 \text{ €/ha} * 1,22 \text{ ha} = 16.396,01 \text{ €}$$

Approssimabile a **16.400,00 €**



Il valore commerciale dell'intero compendio sarà pertanto pari a:

$$\text{TOT} = 48.345,00 \text{ €} + 82.535,00 \text{ €} + 16.400,00 \text{ €} = 147.280,00 \text{ €}$$

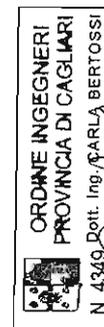
Al valore commerciale sopra ottenuto dovranno essere detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica che, come argomentato nel paragrafo 3.5, ammontano a 4.500,00 €.

Il valore commerciale del compendio pignorato si ridurrà pertanto a:

$$147.280,00 \text{ €} - 4.500,00 \text{ €} = \mathbf{142.780,00 \text{ €}}$$



3.13. Acquisisca informazioni sull'importo 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



Firmato Da: BERTOSSI CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e2b97b5ac5f41d4a3044a31c6222105



relativi al bene pignorato.

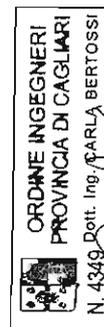
Non sono previste spese fisse di gestione o di manutenzione.

3.14. Predisponga – quale allegato autonomo – l’attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

L’attestato di prestazione energetica, allegato autonomo alla presente, attribuisce all’edificio destinato ad abitazione la classe energetica E.

Ai sensi dell’art. 3 comma 3 del D. Lgs. 192/2005, l’attestato di prestazione energetica non è invece obbligatorio per il capannone industriale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



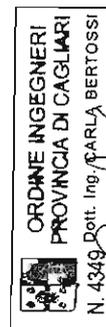
4. Conclusioni

- 1) Il compendio oggetto di esecuzione risulta così identificato:
 - a. Mappale 632 sub 1 foglio 51 – Catasto Fabbricati – Fabbricato industriale
 - b. Mappale 632 sub 2 foglio 51 – Catasto Fabbricati – Abitazione di tipo economico
 - c. Mappale 632 sub 3 foglio 51 – Catasto fabbricati – Area cortilizia bene comune non censibile
 - d. Mappale 631 (ex 19) foglio 51 – Catasto Terreni
 - e. Mappale 633 (ex 20) foglio 51 – Catasto Terreni
 - f. Mappale 635 (ex 21) foglio 51 – Catasto Terreni
 - g. Mappale 637 (ex 260) foglio 51 – Catasto Terreni
- 2) I lotti risultano essere occupati
- 3) Sono presenti diverse difformità urbanistiche sanabili
- 4) Il compendio pignorato non è frazionabile in più lotti
- 5) Il valore commerciale del compendio immobiliare ammonta a 142.780 €
- 6) L'immobile ad uso residenziale appartiene alla classe energetica E

Cagliari, li 20/09/2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carla Bertossi



5. Appendici

1. Verbale di sopralluogo del 20.06.2017
2. Verbale di sopralluogo del 26.06.2017
3. Documentazione fotografica
4. Pianta di rilievo abitazione
5. Pianta di rilievo capannone agricolo



6. Allegati

1. Atto di provenienza ultraventennale - 1982
2. Atto di cessione e divisione – 1982
3. Atto di compravendita – 2003
4. Denuncia di successione – 1973
5. Atto di compravendita – 1999
6. Estratto di mappa catastale (superato)
7. Estratto di mappa catastale (attuale)
8. Elaborato planimetrico catastale
9. N.C.E.U. Planimetria catastale – abitazione
10. N.C.E.U. Planimetria catastale - capannone
11. Certificato di destinazione urbanistica
12. Concessione edilizia n. 35/2006
13. Progetto approvato con C.E. 35/2006
14. Atto di assegnazione della casa coniugale

