

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
Ufficio Esecuzioni Civili

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

N°249-16

ASTE
GIUDIZIARIE.



Incarico del 14 febbraio 2019

Rinvio al 10 dicembre 2020

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ANDREA BIANCHI

Publicazione
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
Ufficio Esecuzioni Civili

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Relativa al Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°249-2016

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Flaminia Ielo

Debitori: Sigg.ri

Creditore Pignorante:



Incarico del 14 febbraio 2019
Rinvio al 10 dicembre 2020

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ANDREA BIANCHI

via Baccelli 3, 09126 CAGLIARI

Tel. 070/34.81.40 - 35/81 02.401

E-MAIL abianchi@ingpec.it

PEC andreagiuseppe.bianchi@ingpec.it

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Sintesi delle attività peritali

-punto n°1 dell'incarico: L'informativa per il debitore è stata spedita ai Sigg.ri all'indirizzo indicato nel verbale di pignoramento (Via. Arrieras Pula (CA)), tramite raccomandata con avviso di ricevimento in data 24 aprile 2019 (allegato 1).

-punto n°2: a) La documentazione in atti pertinente al quesito in esame è completa; b) L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli è riportato al paragrafo 2.2; da quanto riportato nella relazione Notarile, sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio. c) La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente consente l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento; la stessa è stata integrata nel corso delle attività peritali (allegato 2). E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato (allegato 3). d) Sono stati acquisiti gli atti d'acquisto ultraventennali (allegato 4). e) In atti non è disponibile il certificato di stato civile degli esecutati. La documentazione è stata integrata a seguito rilascio del documento da parte del Comune di Pula (allegato 5). I Sigg.ri sono coniugati. Il matrimonio è stato contratto nel Comune di Pula, nessuna annotazione è apposta al certificato di matrimonio.

-punto n°3: E' stato effettuato preliminarmente un accorpamento degli immobili pignorati seguendo l'attuale divisione dei beni in lotti omogenei. Il **Lotto 1** (Foglio 47 Particelle 181, 183 , 184, 194, 195) è costituito dall'abitazione principale della famiglia dal prospiciente e retrostante giardino, da tre ulteriori fabbricati per un totale di 6.915 m² di superficie occupata. I tre edifici sono: l'abitazione principale su due livelli di 244,00 m² commerciali (compresa area giardino-piazzale), la stalla-magazzino di 55,0 m² lordi, il deposito di 209,5 m² lordi. Un quarto manufatto presente, una tettoia parzialmente chiusa, non urbanisticamente conforme non possiede i requisiti di sanabilità. Il **Lotto 2** (Foglio 34 Particelle 24, 26, 319, 320, 327, 328, 329), vicino, ma non adiacente al precedente, è costituito da un fondo agricolo sormontato da due serre in vetro, un piccolo edificio di servizio, un vigneto, un terreno incolto con alcune tettoie e baracche per un totale di 15.937 m² di superficie occupata. Le due serre, realizzate con struttura in acciaio e vetro hanno superfici pari a 5.253 m² (principale) e 2.606 m² (secondaria). Nel capitolo 3 si riporta la descrizione dettagliata dei beni. Si segnalano le seguenti problematiche: L'accesso ai lotti non avviene dalla pubblica via ma attraverso particelle, di proprietà di terzi, non oggetto della procedura esecutiva; Il giardino prospiciente l'abitazione principale non è interamente compreso nel lotto di vendita; Sono presenti materiali di risulta e rifiuti non definibili come tipologia e composizione; Le mappe catastali non riportano fedelmente l'alveo del torrente che delimita il lotto 2, solo parte del vigneto è compreso nella procedura esecutiva; Sono presenti piccoli fabbricati e tettoie non urbanisticamente conformi da dismettere.

-punto n°4: I riferimenti contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali dei beni e consentono la loro univoca identificazione. Essendo immobili di natura agricola l'indirizzo indicato nell'atto è generico, limitato alla zona di interesse.

-punto n°5: I dati catastali dei fabbricati non sono aggiornati. E' stata presentata istanza di autorizzazione all'accatastamento degli immobili, respinta dall'ill.mo Sig. Giudice, che ha disposto la sospensione delle attività di accatastamento.

-punto n°6: Gli immobili ricadono, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Pula in zona E, 'Agricola' sottozona 'E1 (aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata) le cui prescrizioni sono riportate negli artt. 23 e 24 delle Norme Tecniche di attuazione. Esaminata la documentazione approvata resa disponibile dal Comune di Pula, sulla base dei sopralluoghi e verifiche effettuate si ritengono gli immobili: Lotto 1A, abitazione principale, Lotto 1C magazzino, Lotto 1D deposito, Lotto 2C centrale termica urbanisticamente conformi a meno di minime differenze non sostanziali. Si ritengono non urbanisticamente conformi, senza possedere caratteristiche di sanabilità l'immobile 1B tettoia e tutte le piccole strutture precarie presenti. Non è stata reperita documentazione approvata per le due serre (lotti 2A e 2B) ma le stesse compaiono in documenti approvati per concessioni relative agli altri immobili. E' probabile che i fabbricati siano urbanisticamente conformi senza tuttavia poter asseverare il tutto causa carenza documentale. Qualora non conformi, la situazione potrebbe essere sanabile con un semplice accertamento di conformità, ad un costo relativamente contenuto ma, visto il vincolo di rischio idrogeologico massimo che grava sulle aree, non è possibile avere la garanzia di una sicura positiva conclusione della pratica in quanto subordinata alla presentazione di dettagliato progetto ed al necessario coinvolgimento e dialogo con i funzionari competenti.

-punto n°7: Data la conformazione dei beni pignorati, costituiti di fatto in due fondi vicini, separati da altre proprietà, si ritiene necessaria una suddivisione in due lotti di vendita come descritti nel capitolo 3.0, cui si rimanda per maggiori dettagli in merito. Non si ritiene possibile un'ulteriore divisione considerata la possibilità di accesso, la presenza di fabbricati e l'attuale divisione catastale.

-punto n°8: Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà del Sig. _____ per l'intero. Il Sig. _____ è coniugato con la Sig.ra _____ (entrambi esecutati) come da certificato di stato di famiglia e matrimonio di cui all'allegato 5.

-punto n°9: Gli immobili oggetto di pignoramento sono utilizzati dal Sig. _____ come abitazione principale e nell'ambito delle attività agricole. Solo l'immobile di cui al Lotto 1D (deposito) è utilizzato da terzi come deposito/magazzino. A seguito verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, nessun titolo di locazione è stato registrato (allegato 10).

-punto n°10: Non sussistono le condizioni indicate dal quesito.

-punto n°11: Dalle verifiche effettuate nessuno dei vincoli indicati dal quesito è gravante sugli immobili. Ad integrazione si precisa che sono comunque presenti vincoli di natura paesaggistica ed idrogeologica, in particolare si evidenzia che i terreni ricadono in area di pericolosità idraulica molto elevata (H14).

-punto n°12: Gli immobili non sono presenti nell'inventario generale delle terre civiche libere elaborato dall'Assessorato Regionale dell'Agricoltura; nessuna indicazione è contenuta nel certificato di destinazione urbanistica e nella relazione notarile. Per quanto di conoscenza dello scrivente si ritiene pertanto l'immobile libero dai vincoli citati dal quesito.

-punto n°13: La valutazione dei beni oggetto di perizia è stata eseguita secondo lo standard definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI. Per l'edificio principale è stato utilizzato il metodo MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) avvalendosi di dati relativi a reali recenti compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Per i locali di servizio (magazzino, deposito centrale termica), in assenza di compravendite utili, con tecniche MCA, utilizzando le valutazioni di cui al fabbricato principale, mediante gli indici mercantili comuni, è stato rapportato il valore specifico con gli indici disponibili nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ottenendo un dato di confronto specifico. Anche per i terreni non sono state reperite compravendite reali, pertanto la valutazione è stata eseguita con tecniche MCA utilizzando i dati delle offerte in vendita. Infine le due serre sono state valutate utilizzando il metodo della stima del costo di ricostruzione deprezzato. Rimandando al capitolo 13 ed all'allegato 13 contenente il dettaglio delle tabelle di stima, la valutazione dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento è pari a **677.000,00 €** di cui 529.000,00 € per il LOTTO 1 e 148.000,00 € per il LOTTO 2.

-punto n°14: Da quanto avuto modo di verificare nel corso delle operazioni peritali e come confermato dalla Sig. _____, gli immobili oggetto di verifica non sono soggetti a vincoli condominiali o fondiari.

-punto n°15: Viene allegato alla relazione l'attestato di prestazione energetica n°04-2020 relativo all'immobile di cui al lotto n°1A (abitazione principale - Foglio 47 Part. 373 Sub.1 e 2), a firma dello scrivente, inviato via PEC all'Assessorato Industria Regione Autonoma della Sardegna in data 27 ottobre 2020, come da copia comunicazioni e rapporti di avvenuta ricezione allegati. (allegato 15). Per i restanti immobili, secondo le linee guida emanate dal Consiglio Nazionale del Notariato (rif. Aggiornamento Studio n. 657-2013/C) l'attestazione energetica non è richiesta per i motivi esplicitati nel successivo capitolo 15.

-punto n°16: Come da indicazioni del quesito, la check list richiesta è stata inserita quale prima pagina subito dopo la copertina.

0.0 PREMESSA

Durante l'udienza del 14 febbraio 2019 il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Bianchi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.587 è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott. Stefano Greco di redigere, relativamente alla causa iscritta al numero 249 del Ruolo Generale delle esecuzioni civili per l'anno 2016, una Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo ai quesiti meglio evidenziati nel seguito.

0.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Accettato l'incarico in data 22 febbraio 2019 e prestato giuramento presso il Cancelliere delegato, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno successivo presso il proprio studio.

Prima di concordare una data per il sopralluogo è stata eseguita un'analisi della documentazione disponibile agli atti e le verifiche presso il l'Agenzia del Territorio, dove sono state acquisite le visure e gli estratti di mappa disponibili inerenti gli immobili in esame (allegato 2).

E' stata presentata istanza di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pula con PEC del 30 aprile 2019 con richiesta di copia della documentazione presente in archivio. (allegato 8).

In attesa dell'acquisizione delle planimetrie e della documentazione tecnica, è stato inviato un avviso via raccomandata con a.r. ai Sigg.ri

all'indirizzo disponibile nei fascicoli processuali richiedendo la disponibilità all'esecuzione del sopralluogo presso gli immobili di Pula per il giorno 7 giugno 2019 ore 9.30.

Unitamente alla richiesta di disponibilità al sopralluogo è stata inviata con la stessa spedizione in posta raccomandata, l'informativa per il debitore come da incarico ricevuto (allegato 1).

A causa di problemi di salute è stato telefonicamente richiesto dal Sig. _____ un rinvio del sopralluogo, concesso in attesa del completamento della consegna documentazione tecnica richiesta al Comune.

La documentazione è stata consegnata il 23 gennaio 2020, visti in termini dell'incarico, sono state presentate in data 13 settembre 2019 e 23 gennaio 2020 due istanze di proroga, la prima per difficoltà di reperimento documentazione, la seconda per necessità di ulteriori approfondimenti esaminati i documenti ricevuti.

Entrambe le istanze sono state accolte dall'Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Flaminia Ielo che ha spostato al 21 maggio 2020 la data dell'udienza.

Appurata una possibile carenza nella documentazione tecnica, è stata richiesta al Comune di Pula un'integrazione documentale in quanto assenti le concessioni relative alle due serre che, a detta del Sig. _____ sono state a suo tempo rilasciate, senza tuttavia fornire ulteriori elementi in merito ai relativi riferimenti.

E' stata ricevuta la risposta del Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Pula (allegato 8) che formalizza la verifica negativa, precisando che nessuna pratica relativa alle Serre oggetto di valutazione è disponibile nei fascicoli dell'Ufficio Tecnico.

Il Sig. _____ ha dato disponibilità all'esecuzione del sopralluogo presso gli immobili di cui al lotto 1 (meglio descritto nel seguito) per il giorno 20 febbraio 2020.

In tale data lo scrivente si è presentato presso il fondo agricolo suddetto e, con piena collaborazione da parte del Sig. _____ ha proceduto ad un'ispezione generale dei luoghi in esame e ad un rilievo fotografico degli stessi (allegato 6).

In data 27 febbraio 2020, sempre alla presenza e con piena collaborazione del Sig. _____ è stato eseguito un secondo sopralluogo presso gli immobili di cui al lotto 2 (meglio descritti nel seguito).

In data 6 marzo 2020 è stato ritirato dal Comune di Pula il certificato di destinazione urbanistica riportato nell'allegato 5.

Il 4 marzo, per via telematica mediante PEC, è stato richiesto il certificato di stato di famiglia degli esecutati, consegnato nella stessa data dall'ufficio anagrafe del Comune di Pula (allegato 5).

In data 4 marzo è stata effettuata un'indagine presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari 1 per richiedere eventuali contratti di locazione degli immobili oggetto di valutazione. Nella stessa data, è stata comunque presentata via PEC una richiesta formale all'Agenzia delle Entrate (allegato 10), ottenendo risposta negativa come meglio analizzato nel successivo capitolo inerente l'argomento.

In data 12 marzo 2020 è stata emessa dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari la circolare contenente le indicazioni in merito all'emergenza COVID-19 in atto, nella quale, tra l'altro, solleva l'esperto stimatore dallo svolgere qualsiasi attività di accesso presso i Pubblici Uffici, stabilendo inoltre i termini di deposito che saranno calcolati a ritroso in base alla data dell'udienza come ricalendarizzata dal Giudice dell'Esecuzione.

Effettuata la verifica della documentazione disponibile sulla base delle risultanze dei sopralluoghi effettuati sono emerse alcune incongruenze catastali meglio descritte nel successivo capitolo 4.0.

Preso atto dello stato di fatto, sulla base dei quesiti di incarico, è stata presentata istanza all'ill.mo Sig. Giudice in data 8 maggio 2020 di richiesta autorizzazione all'accatastamento degli immobili non regolari, istanza respinta con decreto del 14 maggio 2020, ritenuto non indispensabile l'aggiornamento catastale.

Infine, con decreto del 12 maggio 2020, per procedure inerenti all'emergenza COVID 19 in atto, l'ill.mo Sig. Giudice Flaminia Ielo ha spostato la data di udienza al 10 dicembre 2020.

0.2 Documenti in atti

La documentazione agli atti, depositata nel fascicolo telematico del procedimento, contiene per quanto di interesse e pertinente i quesiti posti, i seguenti documenti:

Deposito del 10 giugno 2016

- -Atto di pignoramento del 27-05-2016

Deposito del 29 agosto 2016

- -Relazione notarile Dott. Siracusano del 01-08-2016
- -n°5 estratti di mappa del Comune di Pula
- -Certificato di Destinazione Urbanistica 04082016 del 04-08-2016:

0.3 Elenco immobili oggetto di verifica

Dall'esame dei documenti di causa, come da fascicolo telematico, il procedimento di esecuzione immobiliare n°249-2016: creditore procedente Intesa San Paolo S.p.A. poi _____, debitori Sig.ri _____



ASTE
GIUDIZIARIE

e , comprende gli immobili di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 27 maggio 2016, sintetizzati nella seguente tabella:

| rif. | Comune | Via | Catasto | Fg. | Part. | Cons. | Tipo |
|------|--------|---------------|---------|-----|-------|----------|---------------|
| 1 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 47 | 181 | 2.35 ha | pascolo |
| 2 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 47 | 183 | 3.23 ha | seminativo |
| 3 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 47 | 184 | 17.15 ha | fabbr. Rurale |
| 4 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 47 | 194 | 44.33 ha | seminativo |
| 5 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 47 | 195 | 02.09 ha | fabbr. Rurale |
| 6 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 24 | 06.20 ha | vigneto |
| 7 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 319 | 25.73 ha | agrumeto |
| 8 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 320 | 18.17 ha | vigneto |
| 9 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 327 | 42.16 ha | seminativo |
| 10 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 328 | 00.43 ha | agrumeto |
| 11 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 329 | 00.38 ha | fabbr. Rurale |
| 12 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 26 | 66.30 ha | seminativo |

0.4 Divisione per lotti

La descrizione degli immobili indicata nell'atto di pignoramento distingue gli immobili in quattro fondi agricoli.

La divisione, pur catastalmente congrua, non consente tuttavia una immediata vendita per lotti separati.

Come richiesto dai quesiti peritali e come meglio evidenziato nei seguenti capitoli 3 e 7, è stato effettuato preliminarmente un accorpamento degli immobili pignorati in lotti omogenei.

Rimandando ai successivi capitoli per una descrizione più accurata, gli immobili sono divisi in due fondi distinti non comunicanti, di conseguenza nel seguito verranno considerati due lotti separati come da riepilogo riportato nelle seguenti tabelle:

Lotto 1: Comprende tutte le particelle del Foglio 47: 181, 183, 184, 194 e 195 corrispondente al fondo 1 indicato nell'atto di pignoramento.

| rif. | Comune | Via | Catasto | Fg. | Part. | Cons. | Tipo |
|------|--------|---------------|---------|-----|-------|----------|---------------|
| 1 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 47 | 181 | 2.35 ha | pascolo |
| 2 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 47 | 183 | 3.23 ha | seminativo |
| 3 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 47 | 184 | 17.15 ha | fabbr. Rurale |
| 4 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 47 | 194 | 44.33 ha | seminativo |
| 5 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 47 | 195 | 02.09 ha | fabbr. Rurale |

Il lotto è costituito dall'abitazione principale della famiglia , edificata sulla particella 184, dal prospiciente e retrostante giardino, da due ulteriori fabbricati: una vecchia stalla ed una tettoia, nonché della particella 183 verso la strada statale 195.

Comprende inoltre un fondo agricolo (particelle 181-194), con sovrastante fabbricato attualmente adibito a magazzino-deposito separatamente accatastato (particella 195);

Lotto 2: Comprende le particelle 319, 320, 327, 328, 329 e 26 del Foglio 34. corrispondente ai fondi 2, 3 e 4 indicati nell'atto di pignoramento.

| rif. | Comune | Via | Catasto | Fg. | Part. | Cons. | Tipo |
|------|--------|---------------|---------|-----|-------|----------|---------------|
| 6 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 24 | 06.20 ha | vigneto |
| 7 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 319 | 25.73 ha | agrumeto |
| 8 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 320 | 18.17 ha | vigneto |
| 9 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 327 | 42.16 ha | seminativo |
| 10 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 328 | 00.43 ha | agrumeto |
| 11 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 329 | 00.38 ha | fabbr. Rurale |
| 12 | PULA | loc. Arrieras | TERRENI | 34 | 26 | 66.30 ha | seminativo |

Il lotto è costituito da un fondo agricolo con sovrastanti due serre in vetro, un edificio adibito a centrale termica oltre ad alcune tettoie e baracche.

Premesso quanto in precedenza ed in seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

1.0 IN MERITO AL PUNTO N° 1

Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

L'informativa per il debitore è stata spedita ai Sigg.ri _____ e _____ all'indirizzo indicato nel verbale di pignoramento (Via. Arrieras Pula (CA), tramite raccomandata con avviso di ricevimento in data 24 aprile 2019.

La stessa è stata ritirata dal Sig. _____ in data 20 maggio 2019 presso l'ufficio postale di Pula come da avviso di ricevimento allegato alla presente unitamente ricevuta di accettazione (allegato 1).

Oltre a quella inviata via raccomandata, un ulteriore copia dell'informativa è stata consegnata a mano dallo scrivente personalmente al Sig. _____ nel corso del sopralluogo del 20 febbraio 2020.

2.0 IN MERITO AL PUNTO N° 2

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati; b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultima ventennio; c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; e) verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di trascrizione di

coniugio acquisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

2.1. Punto a): Verifica completezza documentazione

Dall'esame della documentazione disponibile nel fascicolo del procedimento, in particolare dall'atto di pignoramento in data 27 maggio 2016, si rileva che i beni immobili oggetto di perizia sono i seguenti:

- COMUNE DI PULA

1) Fondo rustico sito in località 'Arrieras' con entrostanti fabbricati rurali della superficie catastale complessiva di are 69.15 formante un unico corpo. Confinante con strada statale Cagliari-Teulada e con proprietà [REDACTED] per due lati, salvo altri. Distinti nel Catasto Terreni al Foglio 47, mappale 181 pascolo di are 2.35, mappale 183 seminativo di are 3.23, mappale 184 fabbricato rurale di are 17.15, mappale 194 seminativo di are 44.33, mappale 195 fabbricato rurale di are 02.09.

2) Fondo rustico sito in località 'Arrieras' con entrostante serra in vetro, della superficie catastale complessiva di are 50.10, formante un unico corpo. Confinante con altra proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] salvo altri. Distinti nel Catasto Terreni al Foglio 34 mappale 24 vigneto di are 06.20, mappale 319 agumeto di are 25.73, mappale 320 vigneto di are 18.17.

3) Fondo rustico sito in località 'Arrieras' con entrostante fabbricato rurale, della superficie catastale complessiva di are 42.97, formante un unico corpo. Confinante con altra proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] salvo altri. Distinti nel Catasto

Terreni al Foglio 34 mappale 327 seminativo di are 42.16, mappale 328 agrumeto di are 00.43, mappale 329 fabbricato rurale di are 00.38.

4) Tratto di terreno in località 'Arrieras', della superficie di mq 6.630 circa, confinante con altra proprietà . rio Arrieras e con strada comunale, salvo altri. Distinto nel Catasto Terreni al Foglio 34 mappale 26 seminativo di are 66.30.'

La documentazione pertinente al quesito in esame allegata agli atti di causa è completa, composta dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott. Enrico Siracusano.

2.2. Punto b): Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Premesso che gli immobili oggetto di procedimento sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita precedente il ventennio come descritto nel successivo paragrafo 2.4, da quanto indicato nel Certificato Notarile depositato in atti, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (**17 giugno 2016**), in ordine cronologico, quanto di seguito si elenca:

2.2.1 MUTUO

Iscrizione del 10 giugno 2008 Cas. 20508 Art. 3944

a Favore: INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Contro:

Descrizione: Atto di mutuo a rogito Notaio Antonio Garau del 4 giugno 2008 rep. 17292/4919. Mutuo di euro 247.000,00 durata 20 anni, ipoteca di euro 494.000,00 gravante su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

2.2.2 IPOTECA LEGALE**Iscrizione del 18 febbraio 2010 Cas. 5281 Art.1175**

a Favore: EQUITALIA SARDEGNA S.p.A.

Contro:

Descrizione: Ipoteca legale, ruolo esattoriale n°2045/2010 del 15/02/2010, capitale di euro 27.847,60, ipoteca di euro 55.695,20 gravante, fra gli altri sulla quota di ½ degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

2.2.3 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**Trascrizione del 17 giugno 2016 Cas.16674 Art.12616**

a Favore: INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Contro:

Descrizione: atto di pignoramento n°3035/2016 dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 30/05/2016 gravante su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Premesso quanto in precedenza, dal certificato notarile prodotto, si può affermare che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

2.3. Punto c): Acquisizione mappe e identificazione dei beni

La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente, costituita da n°5 estratti di mappa e Certificato di Destinazione Urbanistica, depositata in data 29 agosto 2016, consente l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

E' stata richiesta la documentazione aggiornata, integrata sulla base delle risultanze delle verifiche peritali, nell'allegato 2 si riporta copia della documentazione catastale completa delle visure storiche dei singoli immobili e degli estratti di mappa. Come meglio analizzato nel seguito nessuna planimetria è catastalmente disponibile

In data 3 febbraio 2020 E' stato richiesto come da incarico [il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pula che si riporta nell'allegato 3.](#)

Tramite i dati catastali, sono stati individuati gli immobili oggetto di valutazione come da estratto di cui alle figure seguenti:

Lotto 1 – Pula (CA), Foglio 47 particelle 181, 183, 184, 194, 195



Lotto 2 – Pula (CA), Foglio 34 particelle 24, 26, 319, 320, 327, 328, 329**2.4. Punto d): Atto di provenienza ultraventennale**

Dall'esame del Certificato Notarile si evidenzia che gli immobili in esame sono pervenuti all'esecutato Sig. _____ in forza degli atti di compravendita nel seguito indicati:

2.4.1 COMPRAVENDITA

Trascrizione del 12 ottobre 1994 Cas. 20354 Art. 13637

a Favore:

(senza indicazione del regime patrimoniale)

Contro:

Descrizione: Atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Porru del 26 settembre 1994 rep. 35892 degli immobili in Pula distinti al Foglio 47 part. 181-183-184-194-195 e Foglio 34 part. 24-319-320-327-328-329.

2.4.2 COMPRAVENDITA**Trascrizione del 25 gennaio 1995 Cas. 2222 Art. 1413**

a Favore: (senza indicazione del regime patrimoniale)

Contro:

Descrizione: Atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Porru del 30 dicembre 1994 rep. 36596 dell'immobile in Pula distinto al Foglio 47 part. 26.

Gli atti sopra citati, non disponibili in atti, sono allegati in copia alla presente (allegato 4).

2.5. Punto e): Certificato stato civile

In atti non è disponibile il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto è stata presentata richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Pula reperendo la documentazione richiesta quesito.

Da quanto indicato nei certificati (allegato 5), i Sigg.ri sono coniugati. Il matrimonio è stato contratto nel Comune di Pula, nessuna annotazione è apposta al certificato di matrimonio.

3.0 IN MERITO AL PUNTO N° 3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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.).

Come indicato nel precedente paragrafo 0.4 e come meglio evidenziato nel seguente capitolo 7, è stato effettuato preliminarmente un accorpamento degli immobili pignorati seguendo l'attuale divisione dei beni in lotti omogenei

come meglio descritto nel seguito e sinteticamente evidenziato nella figura seguente.



Tale soluzione consente di evitare frazionamenti catastali mantenendo lo status attuale.

Non si ritiene utile un ulteriore frazionamento a causa dell'impossibilità di garantire liberi accessi, della necessità di procedere a complessi aggiornamenti catastali ed al fine di evitare di generare fondi residui difficilmente collocabili sul mercato.

Nel seguito si seguirà la suddivisione sopra evidenziata, analizzando e valutando gli immobili per lotti separati.

L'allegato 6 contiene la documentazione fotografica citata nel seguito.

3.1 Lotto 1 Foglio 47 Particelle 181, 183, 184, 194, 195

Il lotto è costituito dall'abitazione principale della famiglia dal prospiciente e retrostante giardino, da tre ulteriori fabbricati: una vecchia stalla, un ampio locale deposito, una tettoia non urbanisticamente conforme (v. seguito) e da un fondo agricolo.

3.1.1 Inquadramento territoriale

Gli immobili si trovano in Pula (CA), località Is Arrieras. L'accesso avviene dalla statale n°195, circa al km 30, da una strada di penetrazione non segnalata, sulla destra provenendo da Cagliari a 100 metri dalla rotonda verso il viale Fra Nazareno che collega la località Is Molas (fotografia 1).

Il lotto di terreno oggetto di valutazione si trova immediatamente alla destra della sterrata (fotografia 2).

Si riporta nella figura seguente la mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare, le misure indicate devono intendersi di massima.

Le coordinate geografiche, corrispondenti grossomodo al centro del fondo sono **38°59'52.05"N – 8°59'40.96"E**.

NOTA: Catastalmente la strada di penetrazione non è evidente. L'accesso al lotto non avviene dalla pubblica via ma attraverso le particelle 167 e 168 del foglio 47, non oggetto della procedura esecutiva e non comprese nel lotto in esame.



3.1.2 Dati Catastali e confini

Il lotto è costituito dai seguenti immobili, catastalmente definiti come da tabella seguente:

| Rif. | Dati Catastali | Descrizione | Catasto | Sup. m ² |
|------|------------------------------------|--------------------------|---------|---------------------|
| 1A | Pula Foglio 47 Part. 373 Sub.1 (#) | Residenziale PIANO TERRA | NCEU | 222,10 |
| | Pula Foglio 47 Part. 373 Sub.2 (#) | Residenziale PIANO PRIMO | NCEU | |
| | Pula Foglio 47 Part. 183 | Giardino | TERRENI | 323,00 |
| | Pula Foglio 47 Part. 184 (*) | Giardino e aree residue | TERRENI | 1.437,90 |
| 1B | Pula Foglio 47 Part. 184 (*) (5) | Tettoia | TERRENI | |

| | | | | |
|---|------------------------------------|---------------------|----------|-----------------|
| 1C | Pula Foglio 47 Part. 373 Sub.3 (#) | Magazzino | NCEU | 55,00 |
| 1D | Pula Foglio 47 Part. 195 | Deposito | TERRENI | 209,00 |
| 1E | Pula Foglio 47 Part. 181 | Terreno agricolo | TERRENI | 235,00 |
| | Pula Foglio 47 Part. 194 | Terreno agricolo | TERRENI | 4.433,00 |
| (#) NCT Foglio 47 Part. 184 - (*) Porzione della particella | | TOTALE LOTTO | 1 | 6.915,00 |

(5) immobile non conforme, da dismettere

Alla particella 184 del catasto terreni è correlata la Sezione Urbana - **Foglio 47 Particella 373 Subalterno 1 e Subalterno 2**; l'immobile è accatastato in categoria A/2, classe 6, vani 4, rendita 237,57, ed è corrispondente all'edificio adibito ad abitazione dei Sigg.ri

Sempre alla particella 184 del catasto terreni è correlata la Sezione Urbana - **Foglio 47 Particella 373 Subalterno 3**; l'immobile è accatastato in categoria C/2, classe 7, consistenza 48 m², rendita 228,07, ed è corrispondente ad un edificio utilizzato come magazzino.

Il lotto nel suo complesso è di forma grossomodo rettangolare orientato con il lato maggiore in direzione nordest-sudovest e confina:

- verso SE: con la fascia di rispetto sulla strada statale 195;
- verso SW: con la strada di penetrazione agraria verso altre proprietà;
- verso NW: con la strada di penetrazione agraria verso altra proprietà;
- verso NE: con il filare di alberi su strada di penetrazione agraria verso altre proprietà;

Catastalmente le strade di penetrazione agraria ed il filare di alberi non sono evidenti, i confini del lotto sono definiti da:

- verso SE: dalla particella 167 del Foglio 47;

-verso SW: dalle particelle 440, 439, 179 e 180 del Foglio 47.

-verso NW: dalla particella 178 del Foglio 47.

-verso NE: dalle particelle 982, 983, 936, 191 e 259 del Foglio 34.

Si riportano nell'allegato 2 le visure catastali aggiornate e gli estratti di mappa.

3.1.3 Descrizione

Il lotto è costituito da più beni che sinteticamente possono essere così distinti: **A)** una villetta su due livelli (fotografia 3) con antistante e retrostante terreno, in parte utilizzato come giardino, in parte incolto (fotografie 4 e 5), in parte destinato a piazzale comune ai fabbricati (fotografia 6); **B)** una tettoia (fotografia 6); **C)** un vecchio fabbricato adibito a magazzino (fotografia 7); **D)** un secondo fabbricato, più ampio, adibito a deposito (fotografia 8); **F)** un fondo agricolo (fotografia 9) retrostante i fabbricati, così come meglio descritti nel seguito.

Nella seguente tabella il riepilogo degli immobili inseriti nel lotto 1:

RIEPILOGO LOTTO1

| imm. | Comune | | Catasto | Area occupata | Sup. Comm.le | Sup. Calpest. |
|--------------|----------------------------------|-------------------------|----------|-----------------|----------------------|---------------|
| 1A | Pula Foglio 47 Part. 373 Sub.1-2 | Residenziale 2 livelli | NCEU | 222,10 | 244,00 | 139,70 |
| | Pula Fg. 47 Partt. 183-184 | Giardino e aree residue | TERRENI | 1.760,90 | - | - |
| 1B | Pula Fg. 47 Part. 184 | Tettoia | TERRENI | - | 43,00 | 7,90 |
| 1C | Pula Foglio 47 Part. 373 Sub.3 | Magazzino | NCEU | 55,00 | 55,00 | 48,20 |
| 1D | Pula Foglio 47 Part. 195 | Deposito | TERRENI | 209,00 | 209,00 | 186,50 |
| 1E | Pula Fg. 47 Partt. 194-181 | Terreno agricolo | TERRENI | 4.668,00 | 4.668,00 | - |
| TOTALE LOTTO | | | 1 | 6.915,00 | m² | |

3.1.3.1 Immobile 1A) Edificio residenziale

L'edificio costituisce la residenza della famiglia dei sigg.ri

Publicazio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°249/16

ripubblicazione o ripro

E' una villetta su due livelli in muratura portante e solai in laterocemento e legno, realizzata per successivi ampliamenti.

L'immobile è ubicato a ridosso della strada di penetrazione (fotografia 10), a circa 30 metri dalla strada statale 195 e possiede due ingressi pedonabili dalla strada di penetrazione e un accesso carrabile dal piazzale posteriore (fotografie 10, 11 e 12). Una recinzione in muratura divide l'immobile ed il giardino dalla strada di penetrazione agraria ma la stessa termina in corrispondenza del piazzale, pertanto l'accesso dal retro è libero.

Nel corso del sopralluogo del 27 febbraio 2020 è stato eseguito il rilievo dell'edificio che si riporta nell'allegato 7.

Il prospetto anteriore è esposto a sud-est verso la S.S.195 (fotografia 13). Dall'ingresso pedonabile, attraverso un vialetto in pietre realizzato nel giardino si raggiunge un loggiato comunicante col soggiorno (fotografia 14).

Il locale è attiguo alla zona pranzo (fotografia 15) ed un tinello (fotografia 16) adiacente al loggiato posteriore (fotografia 17).

Dal loggiato posteriore si ha l'accesso anche alla cucina (fotografia 18), comunicante con la zona pranzo precedentemente descritta ed un piccolo bagno di servizio (fotografia 19).

Completa il piano terra la zona notte, separata dalla zona giorno da un disimpegno accessibile dal soggiorno, adiacente alla scala di collegamento interna con il piano primo.

La zona notte è composta, oltre che dal disimpegno, da una camera matrimoniale (fotografia 20), una seconda camera da letto (fotografia 21) ed un bagno (fotografia 22).

Dal corpo scala è possibile accedere al piano superiore composto da due camere ed un bagno.

La scala termina su un disimpegno che permette l'accesso alla terrazza (fotografia 23) ed a tutti gli ambienti del primo piano.

La camera che si affaccia verso la S.S. 195 (fotografia 24) ha un balcone, la camera sul prospetto posteriore (fotografia 25) è in comunicazione con una scala esterna che permette l'ingresso anche dal giardino (fotografia 26).

Il bagno è in comune tra le due camere da letto del piano superiore (fotografia 27).

La scala esterna delimita un sottoscala utilizzato come locale di sgombero (fotografia 28), accessibile dal loggiato posteriore, dove è ricavato un camino; un secondo camino si trova nel tinello al piano terra.

Il pavimento al piano terra presenta quote differenti dovute alle successive aggiunte di parti dell'edificio, pertanto l'altezza netta dei locali è variabile, dai 2,90 m della zona notte ai 3,20 m del soggiorno. La zona cucina-bagno ha soffitto a spiovente, di altezza variabile tra 3,50 e 2,70 m.

I locali al piano primo presentano altezze costanti di 2,90 m, corrispondenti alla quota del controsoffitto di separazione dal sottotetto a falde.

Finiture

Le finiture nei locali sono variabili a seconda della zona e della destinazione dei locali.

Pavimenti

Il pavimento di tutto il piano terra e della scala interna è in cotto di discreta qualità in buone condizioni, al piano primo è invece realizzato con piastrelle in gres più economiche ma in discrete condizioni. I gradini interni sono in legno ben rifinito ed in buone condizioni, il battiscopa è in legno, le soglie in marmo.

Le piastrelle del bagno piano primo, sempre in gres sono di differente tipologia ma in buone condizioni.

Pareti e soffitti

Tutte le pareti sono in muratura, intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione è variabile, discreto nella zona notte, soggiorno e pranzo, con evidenti tracce di muffa in cucina e servizio (fotografia 29), con fenomeni di distacco dell'intonaco nel locale tinello (fotografia 30). In stato sufficiente al piano primo.

In cucina è presente un rivestimento in piastrelle in gres su tutto il perimetro ad altezza 2 metri circa.

Il solaio della zona soggiorno-pranzo e tinello è in legno, i soffitti in ottime condizioni sono in legno di buona qualità con travi a vista, nella zona cucina-servizio, il solaio è in latero cemento, ed il soffitto presenta evidenti tracce di umidità.

Il soffitto di tutta la zona notte e del bagno è con rivestimento di listelli di legno, generalmente in buone condizioni.

Al piano primo la conformazione è simile ai locali soggiorno pranzo, con solaio in legno verso il sottotetto a spiovente e soffitti in legno con travi a vista in discrete condizioni per quanto visibile.

Le pareti esterne in muratura, tutte intonacate e tinteggiate, sono in discrete condizioni, anche se sono visibili alcuni punti di distacco limitati in estensione.

Visto lo stato generale dell'immobile si stima comunque necessario un importante intervento di manutenzione generale entro pochi anni.

Per quanto visibile i tetti sono integri e integralmente rivestiti con tegole di buona qualità (fotografia 23).

Servizi

Sono presenti tre servizi, al piano terra zona notte e fianco cucina ed al primo piano.

Il servizio più grande ed attrezzato è quello della zona notte, il locale è rivestito con piastrelle in gres di buona qualità fino ad altezza 1,70 circa ed è composto da vasca da bagno, vaso e lavabo.

I sanitari e la rubinetteria sono di normale qualità in buone condizioni, il lavabo è collocato in un piano di marmo di colore ocra.

Il servizio adiacente alla cucina, relativamente ampio, è rivestito con piastrelle ceramiche di qualità economica, fino a 1,70 di altezza, ed è dotato di piatto doccia con box, lavabo, bidet, e vaso, tutti di qualità economica con accessori in condizioni sufficienti.

Vista la disponibilità di spazio è presente una zona elettrodomestici e un ampio armadio.

Il terzo servizio è a servizio del primo piano, il locale è rivestito con piastrelle in gres di buona qualità fino ad altezza 2,00 circa ed è dotato di piatto doccia con box, lavabo, bidet, e vaso.

I sanitari e la rubinetteria sono tutti di qualità economica, in condizioni sufficienti.

Infissi

Tutti gli infissi esterni sono in legno di discreta qualità in condizioni sufficienti e sono dotati di vetro semplice, con persiane in legno.

Anche gli infissi interni sono tutti in legno di discreta qualità e si presentano in buone condizioni.

Impianti ed accessori

L'edificio è dotato di impianto elettrico realizzato con vie cavi incassate nella muratura e componenti di qualità economica.

Sono presenti gli impianti idrico e fognario, il riscaldamento è installato solo al piano terra, dove si trovano un camino nel locale tinello ed una stufa a legna installata tra la cucina e il soggiorno (fotografia 31). Sempre al piano terra sono inoltre installate due pompe di calore tipo split. Sia la stufa sia le pompe di calore sono macchinari amovibili.

La produzione acqua sanitaria avviene per mezzo di una caldaia a gas installata nel loggiato all'esterno del tinello.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità impianti.

Superfici

Rimandando ai successivi paragrafi il calcolo della superficie dell'intero lotto, **per il solo edificio adibito a residenza** dei Sigg.ri | si riporta nelle seguenti tabelle il riepilogo delle superfici dell'immobile:

| Superfici calpestabili | | |
|---------------------------------------|---------------|----------------------|
| Pula Foglio 47 Part. 373 Sub.1 | | |
| Piano Terra | | |
| Cucina | 11,90 | m ² |
| Bagno | 6,80 | m ² |
| Tinello | 12,30 | m ² |
| Pranzo | 15,40 | m ² |
| Soggiorno | 17,60 | m ² |
| Bagno zona notte | 4,10 | m ² |
| Letto | 8,90 | m ² |
| Matrimoniale | 18,40 | m ² |
| Disimpegno | 2,60 | m ² |
| Scala interna (50%) | 2,85 | m ² |
| SUBTOTALE PIANO TERRA | 100,85 | m ² |
| Piano Primo | | |
| Letto 1 | 14,30 | m ² |
| Bagno | 5,90 | m ² |
| Letto 2 | 12,20 | m ² |
| Disimpegno | 3,60 | m ² |
| Scala interna (50%) | 2,85 | m ² |
| SUBTOTALE PIANO PRIMO | 38,85 | m ² |
| Superficie calpestabile | 139,70 | m² |

La superficie commerciale è dettagliata come da seguente tabella che comprende anche il giardino-cortile prospiciente e retrostante l'immobile accorpata nel calcolo della superficie commerciale per motivi legati alla stima economica approfondita nel successivo capitolo 13. Per la descrizione del terreno si rimanda al punto successivo.

| Lotto | 1A | Superficie | | Coeff. | Superficie | |
|---|----|------------|-------------------------|--------|------------|----------------|
| | | NCEU | Lorda | | Mercantile | Commerciale |
| Superficie lorda piano terra | | | 135,00 m ² | 100% | 135,00 | m ² |
| Superficie lorda primo piano | | | 57,00 m ² | 100% | 57,00 | m ² |
| Superfici accessorie | | | | | | |
| Loggiato anteriore | | | 23,90 m ² | | - | m ² |
| Loggiati posteriore | | | 50,40 m ² | | - | m ² |
| Balcone anteriore | | | 2,60 m ² | | - | m ² |
| Balcone laterale | | | 4,00 m ² | | - | m ² |
| Terrazzo | | | 21,70 m ² | | - | m ² |
| Sottoscala | | | 12,70 m ² | | - | m ² |
| Subtotale superfici accessorie | | | 115,30 | | | |
| Fino a 25 m ² | | | 25,00 m ² | 25% | 6,25 | m ² |
| Oltre i 25 m ² | | | 90,30 m ² | 10% | 9,03 | m ² |
| Giardino-cortile | | | | | | |
| Superficie particella 183 | | | 323,00 m ² | | - | |
| Superficie particella 184 | | | 1.715,00 m ² | | - | |
| a Dedurre | | | | | | |
| Edificio Principale (compreso pertinenze) | | | - 222,10 m ² | | - | |
| Magazzino | | | - 55,00 m ² | | - | |
| Subtotale Giardino-cortile | | | 1.760,90 m ² | | - | |
| Fino a 25 m ² | | | 25,00 m ² | 10% | 2,50 | m ² |
| Oltre i 25 m ² | | | 1.735,90 m ² | 2% | 34,72 | m ² |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | A | 244,00 | m ² |
| Superficie calpestabile | | | | B | 139,70 | m ² |

Pertinenze e parti comuni

Comprendono le superfici definite dalle particelle 183 e 184 non occupate dai fabbricati descritti in precedenza, e dall'edificio C) magazzino, descritto nel seguito.

Publicazione
 Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°249/16
 ripubblicazione o ripro

Catastalmente la particella 183 è individuata quale 'seminativo', ed è interamente destinata a giardino mentre la 184 catastalmente da accertare come destinazione d'uso, è utilizzata in parte come giardino, in parte come piazzale ed incolto.

Dalle verifiche eseguite, alla data del sopralluogo, le aree possono essere divise secondo la destinazione d'uso in tre zone omogenee così distribuite:

1) Una zona adibita a giardino di pertinenza dell'edificio principale descritto al precedente punto A) (fotografie 2, 4, 49).

2) Una zona incolta contenente una vasca in cls utilizzata in passato nell'ambito delle attività di allevamento (fotografia 5).

3) Una zona destinata a piazzale in comune con gli edifici del lotto (fotografie 6, 12).

NOTE: Dall'esame della documentazione catastale, in particolare l'estratto di mappa foglio 47 riportata nell'allegato 2, il lotto **non** comprende i terreni a ridosso della S.S. 195 di cui alle particelle 167 e 168 che non rientrano nel procedimento giudiziario.

Le due particelle suddette includono i terreni fino ad una distanza di circa 11,5 metri dal bordo della S.S. 195, quindi anche parte del giardino prospiciente il fabbricato principale che, di conseguenza, **non è interamente compreso nel lotto di vendita.**

Nelle valutazioni seguenti verranno considerati solo le superfici dei terreni catastalmente compresi nell'atto di pignoramento, escludendo le aree di cui alla particella 168.

La strada di accesso non è catastalmente definita e dall'esame della cartografia satellitare sembrerebbe gravare interamente sui mappali (164-165).

di altra proprietà, **pertanto l'accesso al terreno può avvenire esclusivamente attraverso proprietà di terzi.**

La vasca in cls realizzata nei pressi del magazzino, all'interno dell'area incolta, è inaccessibile a causa della presenza di folta vegetazione che circonda il manufatto. Dall'esame visivo effettuato a distanza nel corso del sopralluogo è comunque **evidente la presenza all'interno di materiali di risulta e rifiuti non definibili come tipologia e composizione,** si segnala la probabile necessità di procedere al conferimento a discarica degli stessi.

Superfici

Da quanto indicato nella visura catastale, la superficie dei terreni costituenti pertinenza dell'abitazione principale è pari a:

| | | |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Particella 183: | 3.23 are | |
| Particella 194: | 17.15 are | |
| Totale: | 2.038,00 m ² . | |
| A dedurre: | | |
| Area occupata immobile A): | 222,10 | m ² ; |
| Area occupata immobile B): | 43,00 | m ² ; (*) |
| Area occupata immobile C): | 55,00 | m ² ; |
| Totale area residua: | 1.717,90 | m ² ; |
| Totale area valutabile: | 1.760,90 | m²; (*) |

(*) **NOTA:** poiché la tettoia non è urbanisticamente conforme, nel seguito non verrà valutata in quanto da demolire, **l'area attualmente occupata è quindi considerata compresa nel piazzale.**

A detta del sig. nessun vincolo condominiale grava sugli immobili.

3.1.3.2 Immobile 1B) Tettoia

Adiacente all'abitazione precedentemente descritta, parallela al lato nord-est dell'edificio, è stata realizzata una struttura coperta leggera in acciaio, in parte con tamponatura in laterizio, in parte parzialmente aperta con tamponatura su tre lati in pannelli di legno. L'altezza interna è di 2 metri, con copertura leggermente inclinata, con filo minimo pari a 1,75 m netti.

Viene utilizzata come locale di sgombero, nella parte chiusa sono installati alcuni elettrodomestici e dei mobili, mentre la parte parzialmente aperta è adibita a deposito (fotografie 4, 32, 33 e 34).

Anticipando argomenti di pertinenza dei seguenti capitoli, si rileva che **la struttura non è urbanisticamente conforme e non possiede i requisiti di sanabilità**, pertanto nelle valutazioni successive verranno considerati solo i costi di smantellamento, non avendo la struttura alcun valore residuo.

Finiture

Il manufatto è posizionato sopra una zona pavimentata con battuto di cls, utilizzata anche per parcheggio autoveicoli, ed ha una struttura portante in profili d'acciaio.

La zona chiusa è delimitata con tramezzi in laterizio, ha una porta a soffietto in plastica, un piccolo infisso in vetro e acciaio, è pavimentata con piastrelle in gres ed è dotata di impianto elettrico.

la parte parzialmente aperta è tamponata con pannelli in legno, con apertura libera di circa 4 metri, non è dotata di infissi e ha la stessa pavimentazione in cls del piazzale.

La copertura è realizzata con pannellatura ondulata in fibrocemento, vista la tipologia di pannello ed il periodo di realizzazione **è possibile che i pannelli contengano fibre di amianto.**

Superfici

La struttura ha pianta rettangolare, dimensioni 3,7 x 11,5 metri, la zona chiusa ha dimensioni esterne di 3,7 x 2,45 m, per una superficie lorda totale di 42,5 m², di cui 9 m² chiusi ed i restanti 33,5 m² parzialmente chiusi.

La superficie calpestabile della zona chiusa è pari a 7,9 m².

3.1.3.3 Immobile 1C) Magazzino

L'edificio è una vecchia stalla utilizzata come magazzino di attrezzi agricoli e prodotti per l'agricoltura.

L'immobile si trova nei pressi del confine nord est, vicino alla recinzione, accessibile dal piazzale di ingresso posteriore all'abitazione principale.

L'edificio è realizzato con struttura in muratura portante in blocchi di cls e solaio in laterocemento, ha pianta rettangolare di dimensioni esterne di 9,5 x 5,8 m (fotografie 35, 36) ed è dotato di un unico ambiente interno (fotografia 37).

Il solaio è in leggero spiovente, l'altezza massima interna è di 4 metri, la minima di 3,5 metri.

Finiture

Il pavimento è in battuto di cls, le pareti laterali sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in ferro con vetro semplice, l'apertura di ingresso non ha infisso ma una serranda avvolgibile in ferro.

E' presente un punto idrico ma nessun servizio igienico. L'impianto elettrico è posato a vista non conforme alla normativa in vigore.

Le condizioni generali dell'immobile sono carenti, sebbene risulti ancora funzionale, sono visibili evidenti segni di infiltrazioni dal solaio ed in generale l'immobile richiede un importante intervento di manutenzione.

Superfici

Rimandando ai successivi paragrafi il calcolo della superficie dell'intero lotto, il riepilogo delle superfici dell'immobile è:

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Superficie lorda | 55,0 m ² |
| Superficie calpestabile | 48,2 m ² |

3.1.3.4 Immobile 1D) Deposito

L'immobile divide grossomodo a metà il lotto e separa la parte di terreno utilizzata come giardino e piazzale dalla parte nord ovest costituita dal fondo agricolo.

L'edificio, simile per tipologia a quello precedentemente descritto, è a pianta rettangolare, con il lato maggiore orientato in direzione nordest-sudovest ed è diviso in tre partizioni utilizzate come deposito (fotografie 38, 39).

Il fabbricato ha un corpo principale di pianta rettangolare avente dimensioni 28,5 x 6,5 metri ed un corpo più piccolo, adiacente al lato minore direzione sudovest di dimensioni 5,4 x 4,5 metri.

Il corpo principale ha il tetto a doppio spiovente, con altezza massima interna di 4,35 m alla mezzeria del fabbricato ed altezze minori di 3,5 e 3,3 m in corrispondenza delle pareti orientate, rispettivamente, a nordovest e sudest.

Il corpo secondario ha invece un unico spiovente con altezza massima di 3,2 m ed altezza minima di 2,4 m.

La struttura è realizzata in muratura portante in blocchi di cls e solai in laterocemento.

Il corpo principale è suddiviso in due partizioni non comunicanti internamente. La prima, con ingresso principale dal piazzale retrostante l'abitazione è utilizzata come magazzino per attrezzature da giardinaggio (fotografia 41), la seconda, con ingresso dal fondo agricolo è adibita a magazzino componenti per addobbi luminosi da esterno (fotografia 42).

Il corpo secondario ha accesso indipendente dal piazzale e costituisce partizione a se.

NOTA: A causa della mancanza di chiavi del portone non è stato possibile accedere all'interno del corpo secondario. Il rilievo è stato effettuato esclusivamente dall'esterno.

Finiture

Il pavimento è in battuto di cls, parte del locale ha il rivestimento in gomma. Le pareti laterali sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in ferro con vetro semplice, un primo ingresso ha un infisso in alluminio e vetro dotato di una serranda avvolgibile in ferro.

E' presente un secondo ingresso dotato di infisso in ferro. Il secondo locale magazzino è accessibile da un portone in legno.

Sono presenti due bagni, ognuno a servizio di una delle partizioni. Il servizio della zona attrezzature da giardinaggio, con antibagno, è dotato di vaso, lavabo e doccia, tutti di qualità economica in condizioni scadenti, il locale

è soppalcato ad altezza 3,3 m e diviso dal resto del locale con tramezzi in laterizio (fotografia 43).

I locali sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in gres, fino ad altezza 2 m circa e sono dotati di porte in legno di qualità economica.

Il servizio installato presso il secondo magazzino, non avente l'antibagno è simile come tipologia a quello precedentemente descritto ma non è soppalcato e dotato di porta (fotografie 44-45).

L'impianto elettrico è posato a vista all'interno di vie cavi in tubo rck e scatole di derivazione, non è disponibile la dichiarazione di conformità.

Non è presente alcun impianto di climatizzazione.

Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti considerata l'età dello stesso, sebbene risulti ancora funzionale, sono visibili limitati segni di degrado ed infiltrazioni.

Superfici

Rimandando ai successivi paragrafi il calcolo della superficie dell'intero lotto, il riepilogo delle superfici dell'immobile è:

| | | |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Superficie lorda | 209,50 | m ² |
| Superficie calpestabile | 186,50 | m ² |

3.1.3.5 Immobile 1E) Terreni agricoli

L'area del lotto può essenzialmente essere divisa in due zone distinte e omogenee, la prima è costituita dal fondo agricolo individuato dalle particelle 181 e 194, utilizzabile per attività agricole.

La seconda costituita dalle aree residue, non occupate dai fabbricati delle restanti particelle, attualmente adibita a giardino e piazzale.

La zona agricola è costituita da un fondo a pianta rettangolare, con buona esposizione, giacitura piana con buon sedime coltivabile, ad oggi incolto (fotografie 9, 46), circoscritto da filari alberati e fiancheggiato dalla strada di penetrazione agraria.

La strada non è catastalmente definita e dall'esame della cartografia satellitare sembrerebbe gravare interamente sui mappali adiacenti aventi altra proprietà.

Catastalmente la particella 194 è individuata quale 'seminativo', mentre la porzione di cui alla particella 181 è accatastata come 'pascolo'.

Tra i due terreni non vi è separazione fisica, entrambi costituiscono lo stesso campo, rilevato incolto al momento del sopralluogo.

Parte della superficie dell'immobile è adibita a piazzale e zona di accesso all'immobile D descritto in precedenza (fotografie 38, 39).

Insistono sull'area di pertinenza del lotto due box prefabbricati in acciaio, il primo è installato nelle vicinanze dell'accesso posteriore al locale Deposito (fotografia 47), il secondo è installato dietro il lato minore del fabbricato D), adiacente al filare di confine (fotografia 48).

Di entrambi i manufatti non vi è evidenza nella documentazione depositata presso il Comune di Pula e pertanto andranno dismessi.

Si segnala la presenza di materiale di risulta, principalmente nella zona adiacente al fabbricato D) ma anche nei pressi dei filari di confine.

Superfici

Da quanto riportato nelle visura catastale la superficie dell'immobile è pari a:

Particella 181: 2.35 are

Particella 194: 44.33 are

Totale: 4.668 m². Di cui circa 530 m² adibiti a piazzale e circa 250 m² occupati da vegetazione incolta.

3.2 Lotto 2 Foglio 34 Particelle 24, 26, 319, 320, 327, 328, 329

Il lotto è costituito da un fondo agricolo costituito sormontato da due serre in vetro, un piccolo edificio di servizio, un vigneto, un terreno incolto con alcune tettoie e baracche.

3.2.1 Inquadramento territoriale

Gli immobili si trovano in Pula (CA), località Is Arrieras. L'accesso può avvenire dal lotto 1 precedentemente descritto, dalla strada statale n°195, intorno al km 30 oppure dalla strada vicinale vecchia Pula-Domusdemaria, da un bivio sulla destra in direzione Pula (fotografia 50) tramite una strada di penetrazione agraria.

Come segnalato per il lotto 1, **l'accesso avviene attraverso proprietà terze, le strade interne infatti non sono catastalmente distinte.**

In particolare, accedendo al lotto dalla S.S. 195 la strada di collegamento interna attraversa le particelle non oggetto di pignoramento n°168, 167, 440, 439, 179, 180 e 178 del foglio 47 e le particelle 30 e 22 del foglio 34.

Con accesso dalla strada vicinale vecchia per Domusdemaria è possibile raggiungere il lotto n°2 attraversando le particelle 714 e 22 del foglio 34.

Le coordinate geografiche, corrispondenti grossomodo al centro del fondo sono 38°59'58.84"N – 8°59'33.11"E.



3.1.2 Dati Catastali e confini

Il lotto è costituito dagli immobili catastalmente definiti come da tabella seguente:

| imm. | Comune | Catasto | Superficie m2 |
|------|------------------------------|---------|---------------|
| 2A | Pula Foglio 34 Part. 26 (*) | TERRENI | 3.520,00 |
| | Pula Foglio 34 Part. 320 (*) | TERRENI | 704,00 |
| | Pula Foglio 34 Part. 327 (*) | TERRENI | 1.029,00 |
| 2B | Pula Foglio 34 Part. 319 | TERRENI | 2.573,00 |
| | Pula Foglio 34 Part. 328(*) | TERRENI | 33,00 |
| 2C | Pula Foglio 34 Part. 329 | TERRENI | 38,00 |
| | Pula Foglio 34 Part. 327 (*) | TERRENI | 5,00 |
| 2D | Pula Foglio 34 Part. 24 | TERRENI | 620,00 |

Publicazione
 Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°249/16
 ripubblicazione o ripro

| | | | | |
|-------------------------------|------------------------------|--------------|---------|-----------|
| | Pula Foglio 34 Part. 26 (*) | | TERRENI | 2.034,00 |
| 2E | Pula Foglio 34 Part. 26 (*) | Aree residue | TERRENI | 1.076,00 |
| | Pula Foglio 34 Part. 320 (*) | | TERRENI | 1.113,00 |
| | Pula Foglio 34 Part. 327 (*) | | TERRENI | 3.182,00 |
| | Pula Foglio 34 Part. 328 (*) | | TERRENI | 10,00 |
| (*) Porzione della particella | | TOTALE LOTTO | 1 | 15.937,00 |

Nel suo complesso è di forma trapezia irregolare e confina:

- verso N: con l'alveo torrente ;
- verso E: con un filare di alberi verso altre proprietà;
- verso S: con un filare di alberi verso altra proprietà e non definito;
- verso W: non definito;

Catastalmente, i confini del lotto sono stabiliti da:

- verso N: l'alveo torrente;
- verso E: dalla particella 987 del Foglio 47
- verso S: dalle particelle 302 e 22 del Foglio 47.
- verso W: dalle particelle 23,25, 63, 62 e 61 del Foglio 47.

Si riportano nell'allegato 2 le visure catastali aggiornate e gli estratti di mappa.

NOTA: nelle mappe catastali l'alveo del torrente non è riportato fedelmente. Nella realtà il corso d'acqua non attraversa il campo come indicato nella figura precedente, ma lo lambisce, incrociando la strada circa 100 metri più a nord rispetto a quanto indicato nelle mappe. Pertanto i mappali 24 e 26 a ovest non confinano col torrente ma con i mappali 25 e 23.

non oggetto della procedura esecutiva. Il confine tra i terreni non è però evidente, essendo il campo unico fino al bordo della strada.

3.2.3 Descrizione

Il lotto è costituito da più beni che sinteticamente possono essere così distinti: **A)** una prima serra in vetro (fotografia 51); **B)** una seconda serra in vetro, più piccola della precedente (fotografia 52); **C)** un fabbricato adibito centrale termica (fotografia 53); **D)** un vigneto (fotografia 54); **E)** il terreno residuo circostante le due serre in parte incolto (fotografia 55), in parte destinato a strada di servizio (fotografia 56), come seguito descritti.

Si riporta nella seguente tabella il riepilogo degli immobili inseriti nel lotto 2:

RIEPILOGO LOTTO 2

| imm. | Comune | | Catasto | Area occupata | Sup. Comm.le | Sup. Calpest. |
|--------------|------------------------------------|------------------|---------|---------------|--------------|---------------|
| 2A | Pula Foglio 34 Part. 26, 30, 327 | Serra | TERRENI | 5.253,00 | 5.253,00 | - |
| 2B | Pula Foglio 34 Part. 319,328 | Serra | TERRENI | 2.606,00 | 2.606,00 | - |
| 2C | Pula Foglio 34 Part. 329 | Centrale Termica | TERRENI | 43,00 | 43,00 | 36,00 |
| 2D | Pula Fg. 34 Part. 24, 26 | Vigneto | TERRENI | 2.654,00 | 2.654,00 | - |
| 2E | Pula Fg. 34 Part. 26, 320, 327,328 | Aree residue | TERRENI | 5.381,00 | 5.345,00 | - |
| TOTALE LOTTO | | | 2 | 15.937,00 | | |

3.2.3.1 Immobile 2A) Serra in vetro (principale)

Il fabbricato è una grande serra in vetro, dimensioni 97 metri per 54 metri, con il lato maggior orientato in direzione nordovest-sudest, a sette campate dimensioni 97 x 7,7 metri (fotografie 51, 57 e 58).

La serra insiste sui terreni individuati dalle particelle 26, 320 e 327 del foglio 34 occupandoli solo parzialmente.

La struttura portante è in profili d'acciaio zincato fissati lateralmente ad un cordolo in cls, internamente direttamente su plinti in cls (fotografia 59).

Le sette campate hanno copertura a spiovente regolare, con altezza massima interna di 4,15 m ed altezza minima 2,45 m (fotografia 60).

La serra è interamente in vetro, è dotata di quattro portoni d'accesso scorrevoli ubicati nella mezzeria dei lati perimetrali (fotografia 61), del sistema di sollevamento pannelli copertura per permettere l'aerazione e dell'impianto di irrigazione e dell'impianto elettrico (fotografia 62).

Il riscaldamento avviene con generatore di aria calda portatile (fotografia 63), il sistema centralizzato di produzione acqua calda da centrale termica non è più funzionante.

Al momento del sopralluogo del 20 febbraio 2020 la serra veniva utilizzata dal sig. _____ per la produzione di pomodori e zucchine nell'ambito delle proprie attività agricole (fotografia 64).

Stato d'uso

La serra si presenta in discrete condizioni, la struttura portante non presenta diffusi segni di corrosione, i plinti di fondazione sono in buono stato e la copertura è ancora funzionale sebbene risultino da sostituire o ripristinare alcuni pannelli in vetro.

I portoni sono funzionanti, gli impianti, salvo il riscaldamento centralizzato, ancora funzionali sebbene non in perfetta efficienza, comunque si ritiene necessario un intervento di manutenzione generale.

Superfici

Rimandando ai successivi paragrafi il calcolo della superficie dell'intero lotto, la serra principale del lotto ha una superficie in pianta di **5.253** m².

3.2.3.2 Immobile 2B) Serra in vetro (secondaria)

La seconda serra del lotto, più piccola si trova a fianco della precedente, parallela lungo il lato maggiore a circa quattro metri di distanza in direzione sudovest.

Catastalmente la serra è edificata sui terreni individuati dalle particelle 319 e 328 del foglio 34.

La serra, della stessa tipologia della precedente, in vetro, ha dimensioni 78,5 metri per 33 metri ed ha tre campate dimensioni 78,5 x 11 metri (fotografie 65, 66).

La tipologia costruttiva è la stessa della serra precedentemente descritta, con struttura profili d'acciaio zincato fissati lateralmente ad un cordolo in cls, direttamente su plinti in cls (fotografia 67).

Le tre campate hanno copertura a spiovente, con altezza massima interna di 5,2 m ed altezza minima 2,7 m (fotografia 68).

La serra è dotata di due portoni d'accesso scorrevoli ubicati nella mezzeria dei lati minori (fotografia 69), del sistema di sollevamento pannelli copertura per permettere l'aerazione e dell'impianto di irrigazione e dell'impianto elettrico.

Non è più attivo il riscaldamento interno.

Al momento del sopralluogo del 20 febbraio 2020 la serra si presentava in stato di abbandono (fotografia 70).

Stato d'uso

La serra, non utilizzata da tempo, è in condizione carente, la struttura portante è ancora funzionale, ma la copertura in vetro è mancante in più punti e non permette l'utilizzo proficuo della serra fino al completo ripristino.

Superfici

Rimandando ai successivi paragrafi il calcolo della superficie dell'intero lotto, la serra secondaria ha una superficie in pianta rilevata di **2.606** m².

3.2.3.3 Immobile 2C) Centrale termica

Il fabbricato si trova a ridosso del confine sud del lotto, adiacente alla particella 302 ed è una struttura in muratura portante con il solaio in laterocemento adibita a centrale termica (fotografie 71, 72).

Catastalmente l'immobile è individuato dalla particella 329 del foglio 34.

Verso nord, appoggiata al fabbricato, è stata realizzata una tettoia leggera in profili d'acciaio con pannelli ondulati a protezione del sottostante pozzo e relative attrezzature e componenti dell'impianto idraulico a servizio delle serre (fotografie 73, 74).

La tettoia non è urbanisticamente conforme e non verrà considerata nelle successive valutazioni se non per i costi di smantellamento.

Il serbatoio di gasolio a servizio della centrale è installato al di sopra di due selle in calcestruzzo nelle vicinanze dell'edificio **ma si trova su aree di pertinenza del mappale 302 non oggetto della procedura esecutiva e quindi escluse dal lotto di vendita** (fotografia 75).

In ogni caso la centrale è dismessa e non funzionante, i componenti sono ancora presenti all'interno del locale, costituiti da quattro caldaie in acciaio.

abbinate a bruciatori di gasolio oltre alle tubazioni, elettropompe, accessori di sicurezza ecc. (fotografia 76).

Stato d'uso

Il fabbricato, di realizzazione relativamente recente, si presenta in buone condizioni generali anche se le finiture sono quelle di un fabbricato di servizio.

Le pareti in blocchi di laterizio sono intonacate ma non tinteggiate sia esternamente che internamente, il pavimento in mattonelle di gres è in discreto stato, gli infissi sono in ferro ancora funzionali, le finestre però non hanno vetratura.

La parte impiantistica è dismessa, il locale viene utilizzato come magazzino.

Superfici

La superficie lorda del locale è pari a **43,0** m², la superficie netta 36,0 m². La tettoia esterna ha una superficie in pianta di 28,0 m².

3.2.3.4 Immobile 2D) Vigneto

Ad ovest della serra principale, separato dalla strada di penetrazione agraria, una zona di terreno coltivata a vigna occupa la particella 24 e parte della particella 26 (fotografie 54, 77, 78).

Il terreno non è recintato, pertanto non è immediatamente distinguibile dall'attiguo vigneto non oggetto della procedura esecutiva, piantumato nel terreno di competenza delle particelle 61 e 62 e proprietà di terzi.

Il terreno oggetto di valutazione ha inizio in corrispondenza del prolungamento del lato maggiore della serra principale verso ovest, oltre la

strada di penetrazione agraria ed è limitato da un filare alberato fino al torrente che scorre a nord-nordovest del lotto.

Come anticipato in precedenza, la cartografia catastale è imprecisa in quanto il corso del torrente di confine è indicato in maniera errata.

Secondo la mappa catastale infatti il corso d'acqua interseca il vigneto dividendolo in due parti, mentre nella realtà il torrente costeggia il campo e attraversa la strada oltre il confine.

Pertanto catastalmente il campo è diviso in ulteriori 2 particelle, la numero 25 e la numero 23, entrambe del foglio 34.

Le due particelle non sono indicate nell'atto di pignoramento immobiliare pertanto la parte di terreno di loro competenza NON ricade nella procedura esecutiva, **il lotto effettivo di vendita non comprende quindi la totalità del vigneto**. Nella seguente figura le aree inserite nel lotto di vendita sono indicate in viola, mentre in rosso sono evidenziate le aree non comprese nelle particelle oggetto di pignoramento.

Il terreno oggetto di pignoramento è quindi solo una porzione del campo, di forma semicircolare, con buona esposizione, giacitura piana con buon sedime coltivabile.

Catastalmente la particella 24 è individuata quale 'vigneto', mentre la porzione di cui alla particella 26 è accatastata come 'seminativo'.



Superfici

Il campo comprende l'intero della particella 24 di 06.20 are e una porzione della particella 26.

Da quanto riportato nelle mappe la superficie del campo è pari a **2.654,00 m²** non comprendenti la fascia vicino alla strada di pertinenza di particelle catastali non oggetto di pignoramento.

3.2.3.5 Immobile 2E) Aree residue

Comprendono le superfici definite dalle particelle 26, 320, 327, 328 non occupate dai fabbricati descritti in precedenza.

Catastalmente le particelle sono individuate come: la 26 'seminativo'; la 320 'vigneto'; la 327 'seminativo', la 328 'agrumeto'.

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo le aree residue sono lasciate incolte (fotografie 55, 79) o utilizzate come strade di accesso e piazzale di sosta (fotografie 56, 57, 58, 73, 80).

E presente un filare di cipressi lungo il confine est (fotografia 81), mentre la fascia lungo il torrente è invasa di canne (fotografia 82).

Alcuni mandorli sono presenti sul bordo del vigneto (fotografia 78), mentre poche piante di olivo sono presenti a sud est della serra principale.

Nel lotto insiste una vecchia baracca in legno utilizzata in passato come stalla (fotografia 83), addossata al confine est, in abbandono e non urbanisticamente conforme, da dismettere, nelle vicinanze è presente una zona di discarica materiali da costruzione e di risulta (fotografia 84).

Superfici

Da quanto riportato nelle visura catastale la superficie totale del lotto n°2 è pari a 15.937,0 m² come dettagliato nelle precedenti tabelle.

La superficie delle aree residue sarà pari alla differenza tra quella totale e quella rilevata relativamente agli immobili descritti in precedenza:

| | | |
|----------------------|-----------------|------------------|
| Serra Principale | 5.253,00 | m ² |
| Serra Secondaria | 2.606,00 | m ² |
| Centrale Termica | 43,00 | m ² |
| Vigneto | 2.654,00 | m ² |
| Totale | 10.556,00 | m ² |
| Totale aree residue: | 5.381,00 | m ² ; |

4.0 IN MERITO AL PUNTO N° 4

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

L'atto di pignoramento disponibile nel fascicolo del procedimento, definisce i beni come riportato nel precedente paragrafo **2.1 a)** a cui si rimanda per maggiori dettagli.

L'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento è generico (località Arrieras), ma conforme.

Si segnala l'incompletezza dei riferimenti catastali su parte dei fabbricati, in quanto nell'atto di pignoramento non sono riportati i dati del catasto edilizio relativi agli immobili precedentemente indicati come 1A, edificio principale e 1C magazzino.

Nel successivo capitolo l'argomento verrà trattato più nel dettaglio, comunque i riferimenti contenuti nell'atto di pignoramento [sono conformi ai riferimenti catastali attuali dei beni e consentono la loro univoca identificazione.](#)

5.0 IN MERITO AL PUNTO N° 5

Proceda, -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.

Sui terreni oggetto di verifica, insistono i seguenti fabbricati:

- Pula Foglio 47 Part. 373 Sub.1: Edificio residenziale 2 liv. (Lotto 1A)

- Pula Foglio 47 Part. 184: Tettoia in abuso non sanabile (Lotto 1B)
- Pula Foglio 47 Part. 184: Magazzino (Lotto 1C)
- Pula Foglio 47 Part. 195: Deposito (Lotto 1D)
- Pula Foglio 34 Part. 26, 30, 327: Serra in vetro (Lotto 2A)
- Pula Foglio 34 Part. 319, 328: Serra in vetro (Lotto 2B)
- Pula Foglio 34 Part. 329: Centrale Termica (Lotto 2C)

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca definizione dei beni tuttavia **non sono aggiornati** in quanto:

-) Gli immobili adibiti a civile abitazione e magazzino, superfici rilevate 213 mq e 55 mq, edificati un'area distinta al catasto terreni al Foglio 47 particella 184, nel catasto fabbricati sono identificati d'ufficio con attribuzione della rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010 come segue: Foglio 47 particelle 373 sub.1, sub.2 e sub.3 ma non risultano depositate le planimetrie immobili;

-) L'immobile adibito a deposito, superficie rilevata 209 mq, edificato all'interno di un'area distinta al catasto terreni al Foglio 47 particella 195 non è inserito nel catasto fabbricati, motivo per cui sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244 da parte dell'ufficio del catasto.

-) L'immobile adibito a centrale termica ed avente una superficie rilevata di 42 mq, edificato all'interno di un'area distinta al catasto terreni al Foglio 34 particelle 329 e parte 327 non è presente nel catasto fabbricati;

Pertanto gli edifici sopra indicati debbono essere catastalmente aggiornati.

Gli immobili Tettoia e Serre non richiedono l'aggiornamento catastale in quanto da alienare il primo e non richiesto per le serre.

In data 8 maggio 2020 è stata presentata all'Ill.mo Sig. Giudice, istanza di autorizzazione all'accatastamento degli immobili.

In data 14 maggio 2020 l'Ill.mo Sig. Giudice ha disposto la sospensione delle attività di accatastamento.

Si riportano nell'allegato 7 le planimetrie rilevate nel corso dei sopralluoghi in scala compatibile con gli standard catastali.

6.0 IN MERITO AL PUNTO N° 6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

6.1 Premessa

Nel corso dei sopralluoghi e come descritto nel precedente capitolo n°3 sui terreni oggetto della procedura esecutiva insistono 7 fabbricati, oltre ad alcune strutture precarie facilmente alienabili che si possono sinteticamente così riepilogare, (tra parentesi i riferimenti catastali su cui insistono):

- 1) Edificio principale adibito a civile abitazione (F47 part. 184-Lotto 1A);
- 2) Tettoia (F47 part.184-Lotto 1B);
- 3) Fabbricato rurale adibito a magazzino (F47 part. 184-Lotto 1C);
- 4) Fabbricato rurale adibito a deposito (F47 part.195-Lotto 1D);
- 5) Serra principale (F34 partt.26, 320, 327-Lotto 2A);
- 6) Serra secondaria (F34 partt. 319, 328-Lotto 2B);
- 7) Fabbricato adibito a centrale termica (F34 part.329-Lotto 2C);
- 8) Strutture precarie varie (Fogli e particelle varie-Lotti 1E, 2E).

Al fine di fornire risposta al quesito è stata presentata istanza di accesso agli atti presso il Comune di Pula in data 30 aprile 2019, tramite PEC richiedendo di prendere visione 'delle pratiche edilizie presenti in archivio, e di eventuali condoni presentati'.

In data 8 ottobre 2019 via PEC il comune ha reso disponibile la documentazione agli atti, in formato elettronico che si allega alla presente quale allegato 8.

E' stata inoltre presentata richiesta di certificato di destinazione urbanistica per le aree oggetto della procedura, documento prodotto in data 5 febbraio 2020 che si riporta nell'allegato 3.

Da quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica, gli immobili ricadono, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Pula in zona E, 'Agricola' sottozona 'E1 (aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata) le cui prescrizioni sono riportate negli artt. 23 e 24 delle Norme Tecniche di attuazione.

6.2 Documentazione disponibile

A seguito esame della documentazione messa a disposizione dal Comune di Pula, è possibile distinguere tre pratiche edilizie a nome degli esecutari come nel seguito evidenziate:

- -Licenza di Costruzione n. 55 del 30.11.1979 rilasciata a favore del Sig. per interventi di ristrutturazione;
- -Concessione Edilizia n. 43 del 09.05.1988 rilasciata a favore del Sig. per la costruzione di una sala da adibire a centrale termica;
- -Concessione edilizia n. 64 del 17.06.2004 rilasciata a favore del Sig. per modifiche ad un fabbricato sito in Pula in loc. Arrieras;

Si riporta nell'allegato 8 copia della documentazione acquisita.

Le autorizzazioni e concessioni edilizie disponibili riguardano esclusivamente i fabbricati 1) Edificio Principale (Licenza 55-79 e Concessione 64-04) ed il fabbricato 5) Centrale Termica (Concessione 43-88).

6.2 Stima dei periodi di edificazione dei fabbricati

I fabbricati suddetti sono stati edificati in periodi diversi, è possibile stimare la data di costruzione esaminando le foto aeree disponibili, in particolare quelle messe a disposizione dalla Regione Sardegna nel proprio sito istituzionale 'Sardegna Foto Aeree' all'indirizzo web: <http://www.sardegnaeopoitale.it/webgis2/sardegnafotoaeree/>.

Sul sito sono presenti immagini della zona oggetto di valutazione sia come quadro di insieme sia come immagini aerofotogrammetriche.

Nell'allegato 9 si riporta l'estratto delle immagini disponibili e nella seguente tabella il riepilogo dello stato degli immobili alla data indicata per le relative immagini.

Riepilogo voli aerei fotografometrici

| Anno | Mese | Giorno | Id | Foto | Fabbr. 1 | Fabbr. 2 | Fabbr. 3 | Fabbr. 4 | Fabbr. 5 | Fabbr. 6 | Fabbr. 7 |
|---------|--------|--------|------|------|------------|----------|-----------|----------|------------|-------------------------------|--------------------------|
| | | | | | Ed. Princ. | Tettoia | Magazzino | Deposito | C. Termica | Serra 1 F34 PP26,30,327 | Serra 2 F34 PP319,328 |
| 1954-55 | n.d. | n.d. | - | - | SI (*) | NO | NO | PROB. | NO | NO | NO |
| 1968 | n.d. | n.d. | - | - | SI (*) | NO | SI | SI | NO | NO | NO |
| 1968 | n.d. | n.d. | 1834 | 430 | SI (*) | NO | SI | SI | NO | NO | NO |
| 1968 | n.d. | n.d. | 370 | 1682 | SI (*) | NO | SI | SI | NO | NO | NO |
| 1977-78 | n.d. | n.d. | - | - | SI (*) | NO | SI | SI | NO | NO | NO |
| 1987 | Agosto | n.d. | 677 | 088 | SI (*) | NO | SI | SI | NO | NO | SI |
| 1987 | Agosto | n.d. | 683 | 029 | SI (*) | NO | SI | SI | NO | NO | SI |
| 1987 | Agosto | n.d. | 676 | 090 | SI (*) | NO | SI | SI | NO | NO | SI |
| 1998 | Aprile | 7 | 296 | 2823 | SI (*) | NO | SI | SI | SI | SI | SI |
| 1998 | Aprile | 7 | 303 | 2842 | SI (*) | NO | SI | SI | SI | SI | SI |
| 1998-99 | n.d. | n.d. | - | - | SI (*) | NO | SI | SI | SI | SI | SI |
| 1999 | Giugno | 13 | 331 | 7088 | SI (*) | NO | SI | SI | SI | SI | SI |
| 2001 | Marzo | 18 | 367 | 3240 | SI (*) | NO | SI | SI | SI | SI | SI |
| 2001 | Marzo | 21 | 374 | 3775 | SI (*) | NO | SI | SI | SI | SI | SI |
| 2002 | Aprile | 26 | 315 | 3861 | SI (*) | NO | SI | SI | SI | SI | SI |
| 2002 | Aprile | 24 | 328 | 3725 | SI (*) | NO | SI | SI | SI | SI | SI |
| 2003 | n.d. | n.d. | - | - | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| 2006 | Agosto | n.d. | - | - | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| 2010 | n.d. | n.d. | - | - | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| 2013 | n.d. | n.d. | - | - | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI |

NOTA: SI fabbricato visibile, NO fabbricato non visibile, Prob. fabbricato visibile ma non valutabile SI (*) fabbricato presente ma difforme dallo stato attuale.

Dal confronto è stata fatta una valutazione sulla data di edificazione dei fabbricati così come riepilogato in tabella, pertanto è possibile affermare che:

- L'edificio principale (Lotto 1A) è stato edificato prima del 1955 e modificato più volte, lo stato attuale del bene è da riferirsi ad un periodo successivo al 27 aprile 2002 e compreso nel 2003;
- La tettoia (Lotto 1B) è stata edificata dopo il 27 aprile 2002 ed entro il 2003;
- Il Fabbricato rurale adibito a magazzino (Lotto 1C) è stato edificato entro il 1968;

- Il Fabbricato rurale adibito a magazzino (Lotto 1D) è stato edificato entro il 1968, probabilmente entro il 1955.
- La Serra principale (Lotto 2A) è stata edificata prima del 7 aprile 1998;
- La Serra secondaria (Lotto 2B) è stata edificata prima dell'agosto 1987;
- Il fabbricato adibito a centrale termica (Lotto 2C) è stato edificato prima del 7 aprile 1998;
- La risoluzione delle foto non consente di valutare il periodo di edificazione delle piccole strutture, si ritengono comunque tutte successive al 1968.

6.3 Risposta al quesito

6.3.1 Edificio 1 Abitazione - Lotto 1A

L'immobile è visibile nelle foto aeree del 1955 ma è stato oggetto di importanti lavori che hanno modificato sia la volumetria sia la piante. Si stima che l'immobile sia stato modificato nella situazione attuale dopo il 24 aprile 2002 ed entro il 2003.

L'ultimo progetto approvato è la Concessione edilizia n. 64 del 17.06.2004 rilasciata a favore del Sig. _____ per modifiche ad un fabbricato sito in Pula in loc. Arrieras sulla base della richiesta di concessione presentata il 1 dicembre 1994.

Si riporta nell'allegato 4 copia della documentazione acquisita, dal confronto tra la quanto approvato e lo stato di fatto, non risultano differenze sostanziali.

Si rileva la chiusura di due finestre: la prima nel soggiorno piano terra, la seconda in una camera al piano primo, ed una differenza delle modalità di

realizzazione del portico anteriore, comunque realizzata senza aumento di volumetria.

Infine la scala interna non è realizzata a chiocciola come indicato nelle tavole approvate ma a due rampe come rilevato, anche in questo caso senza variazione di volume.

In definitiva l'immobile come realizzato, rispetto al progetto approvato, non presenta variazioni di volume ma solo minime differenze sui prospetti esterni risolvibili a costi trascurabili rapportati al valore dell'immobile.

Si ritiene l'immobile urbanisticamente conforme, a meno di piccole differenze nella distribuzione degli ambienti e posizione infissi rientranti nella tolleranza esecutiva e risolvibili a costi trascurabili con gli strumenti urbanistici in vigore.

Si segnala che dalla documentazione resa disponibile dal Comune di Pula non risulta alcuna dichiarazione di agibilità.

6.3.2 Edificio 2 Tettoia - Lotto 1B

Dall'esame delle foto aeree la struttura è stata edificata dopo il 24 aprile 2002 ed entro il 2003.

Il fabbricato non compare in nessun elaborato approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Lo stesso è stato realizzato in difformità ai regolamenti edilizi vigenti all'epoca e non possiede le caratteristiche di sanabilità.

Si ritiene l'immobile urbanisticamente non conforme e non sanabile.

6.3.3 Edificio 3 Magazzino - Lotto 1C

Dall'esame delle foto aeree la struttura è stata edificata prima del 1968. Sebbene non si possedano elementi per affermarlo con certezza, considerato che l'immobile risulta presente nelle foto aeree nella stessa forma attuale al 1968, si presume che lo stesso sia stato edificato precedentemente alla data del 1 settembre 1967.

Il fabbricato compare negli elaborati approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale relativamente alla concessione 43-88 nella tavola 1 approvata sezione 'Ubicazione Opere' quale 'edificio esistente' con il riferimento n°9.

Tenuto conto che non sono visibili modifiche recenti della struttura ed aumenti di superficie o volumetria, visto che l'immobile non rientra nell'ambito urbano, si ritiene che lo stesso sia stato edificato precedentemente all'entrata in vigore dell'obbligo di concessione edilizia.

Si ritiene l'immobile urbanisticamente conforme.

6.3.4 Edificio 4 Deposito - Lotto 1D

Dall'esame delle foto aeree del 1955 si nota, ma non chiaramente, una struttura edificata nella zona di realizzazione dell'immobile. Non è però possibile valutare le dimensioni.

Mentre dalle immagini del 1968 è evidente la presenza di una struttura stessa forma e dimensioni dell'attuale.

Il fabbricato compare negli elaborati approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale relativamente alla concessione 43-88 nella tavola 1 approvata sezione 'Ubicazione Opere' quale 'edificio esistente' con il riferimento n°6.

Tenuto conto che non sono visibili modifiche recenti della struttura ed aumenti di superficie o volumetria, visto che l'immobile non rientra nell'ambito urbano, si ritiene che lo stesso sia stato edificato precedentemente all'entrata in vigore dell'obbligo di concessione edilizia.

Si ritiene l'immobile urbanisticamente conforme.

6.3.5 Edificio 5 Serra Principale - Lotto 2C

Dall'esame delle foto aeree la struttura è stata edificata tra agosto 1987 e aprile 1998.

Il fabbricato compare nell'elaborato approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale relativamente alla concessione 43-88 nella tavola 1 approvata sezione 'Ubicazione Opere' quale 'opera in progetto' con il riferimento n°4.

Nessun'altra indicazione è disponibile dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Pula.

Tenuto conto che la serra non ha le caratteristiche di struttura provvisoria, la stessa ricade nell'ambito delle opere da realizzarsi previa autorizzazione edilizia.

Poiché a detta del Sig. la serra è stata edificata dietro concessione, nell'impossibilità di verifica diretta vista la chiusura degli uffici Comunali per emergenza COVID, lo scrivente ha inviato una richiesta di integrazione documentale al Comune di Pula mirata alla verifica della conformità urbanistica delle serre.

Il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pula ha risposto alla richiesta comunicando l'assenza di documentazione inerente il fabbricato nelle cartelle disponibili, come da mail del 28 settembre 2020 (allegato 8).

Dall'esame dello stato di fatto, considerata l'indicazione del manufatto nei progetti approvati relativi ad altro immobile, si ritiene probabile che il fabbricato sia urbanisticamente conforme senza tuttavia poter asseverare il tutto causa carenza documentale.

Qualora non conforme, la situazione potrebbe essere sanabile con un semplice accertamento di conformità, ad un costo di 500,00 € di sanzione più i costi progettuali, valutati pari a 1.500,00 €.

Visti i vincoli gravanti sull'area, con particolare riferimento al rischio idrogeologico massimo, non è possibile tuttavia avere la garanzia di una sicura positiva conclusione della pratica in quanto subordinata alla presentazione di dettagliato progetto ed al necessario coinvolgimento e dialogo con i funzionari preposti.

6.3.6 Edificio 6 Serra Secondaria - Lotto 2B

Dall'esame delle foto aeree la struttura è precedente l'agosto 1987, per quanto riguarda la conformità urbanistica si rimanda a quanto indicato al precedente punto per la serra principale.

Dall'esame dello stato di fatto, considerata l'indicazione del manufatto nei progetti approvati relativi ad altro immobile, analogamente a quanto precisato per la serra principale, si ritiene probabile che il fabbricato sia urbanisticamente conforme senza tuttavia poter asseverare il tutto causa carenza documentale.

Anche per il fabbricato in esame la situazione potrebbe essere sanabile con un semplice accertamento di conformità, ad un costo di 500,00 € di sanzione più i costi progettuali, valutati pari a 1.500,00 €, ribadendo le

medesime considerazioni in merito alla possibilità di positiva conclusione dell'iter autorizzativo.

6.3.7 Edificio 7 Centrale Termica - Lotto 2C

L'immobile è visibile nelle foto aeree successivamente ad agosto 1987.

E' disponibile il progetto approvato con la Concessione di Costruzione n. 43 del 09.05.1988 rilasciata a favore del _____ per la costruzione di un fabbricato da adibire a centrale termica per impianto di riscaldamento serre, sulla base della richiesta di concessione presentata il 10 novembre 1987.

Si riporta nell'allegato 4 copia della documentazione acquisita, dal confronto tra la quanto approvato e lo stato di fatto, non risultano differenze sostanziali.

Si ritiene l'immobile urbanisticamente conforme.

Si segnala che dalla documentazione resa disponibile dal Comune di Pula non risulta alcuna dichiarazione di agibilità.

NOTA: Sulla struttura della centrale termica è poggiata la tettoia di copertura pozzo adiacente. La stessa verrà considerata al successivo punto 6.3.8 quale struttura precaria.

6.3.8 Strutture precarie - Lotti 1E, 2E

L'esame delle foto aeree non consente di valutare la data di edificazione delle strutture precarie che in ogni caso non compaiono in nessun elaborato approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutte le strutture sono state realizzate in difformità ai regolamenti edilizi vigenti all'epoca e non possiedono le caratteristiche di sanabilità.

Si ritengono le strutture urbanisticamente non conformi e non sanabili.

7.0 IN MERITO AL PUNTO N° 7

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

Come anticipato nei precedenti paragrafo 0.4 e capitolo 3, data la conformazione dei beni pignorati, costituiti di fatto in due fondi vicini, separati da altre proprietà, si ritiene necessaria una **suddivisione in due lotti di vendita come descritti nel capitolo 3.0**, cui si rimanda per maggiori dettagli in merito.

Non si ritiene possibile un ulteriore divisione considerata la possibilità di accesso, la presenza di fabbricati e l'attuale divisione catastale.

8.0 IN MERITO AL PUNTO N° 8

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

Esaminati l'atto di pignoramento, la relazione notarile e gli atti d'acquisto dei beni, è evidente che **tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà del Sig. _____ per l'intero.**

Negli atti d'acquisto (v. allegato 4) non viene indicato il regime patrimoniale del Sig. _____ che risulta coniugato con la Sig.ra _____ come da certificato di stato di famiglia e matrimonio di cui all'allegato 5.

Per tale motivo non si ritiene necessaria un'ulteriore suddivisione in lotti di vendita in funzione delle quote di proprietà dei beni.

9.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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.

A seguito verifiche effettuate nel corso dei sopralluoghi, così come confermato dal sig. _____ la situazione degli immobili oggetto di verifica, alla data dei sopralluoghi (febbraio 2020) è la seguente:

Lotto 1A - Edificio per civile abitazione con giardino (NCEU Foglio 47 Part. 373 Sub.1-2, NCT Foglio 47 Partt. 183-184): L'immobile viene utilizzato dal Sig. _____ e famiglia come abitazione principale.

Lotto 1B - Tettoia (NCT Foglio 47 Part. 184): il manufatto viene utilizzato dal Sig. _____ e famiglia come pertinenza dell'abitazione principale.

Lotto 1C - Magazzino (NCEU Foglio 47 Part. 373 Sub.3): Il fabbricato viene utilizzato dal Sig. _____ nell'ambito delle attività agricole.

Lotto 1D - Deposito (NCT Foglio 47 Part. 195): Il fabbricato risulta diviso in tre zone distinte.

La prima è utilizzata dalla ditta _____ come deposito attrezzature agricole.

La seconda è adibita a deposito di materiali per addobbi luminosi da parte di terzi non identificati.

La terza adibita a deposito è utilizzata dal Sig. _____ nell'ambito delle attività agricole.

A detta del Sig. _____ nessun contratto di locazione è stato formalizzato per l'immobile in esame. In data 4 marzo è stata effettuata un'indagine presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari 1 per richiedere eventuali contratti di locazione degli immobili oggetto di valutazione. Da quanto comunicato dal funzionario nessun contratto di locazione è stato registrato.

Nella stessa data, è stata presentata via PEC una richiesta formale all'Agenzia delle Entrate, contenente anche gli estremi della ditta occupante una parte dell'immobile, ottenendo risposta negativa come da riscontro in allegato (allegato 10).

In sintesi, da quanto verificato in loco, **l'immobile viene utilizzato quale locale di deposito, risulta in parte occupato da terzi ma nessun titolo di locazione è stato registrato.**

Lotto 1E – Fondo agricolo (NCT Foglio 47 Partt. 181, 194): Il fondo, incolto alla data del sopralluogo, viene utilizzato dal Sig. _____ nell'ambito delle attività agricole.

Lotto 2A – Serra (NCT Foglio 34 Partt. 26, 320, 327): La serra viene utilizzata dal Sig. _____ nell'ambito delle attività agricole.

Lotto 2B – Serra (NCT Foglio 34 Partt. 319,320,328): La serra, incolta alla data del sopralluogo, viene utilizzata dal Sig. _____ nell'ambito delle attività agricole.

Lotto 2C – Centrale termica (NCT Foglio 34 Partt. 329): La centrale termica è dismessa sebbene le apparecchiature siano ancora presenti, il fabbricato, viene utilizzato dal Sig. _____ come deposito nell'ambito delle attività agricole.

Lotto 2D – Vigneto (NCT Foglio 34 Partt. 24, 26): Il terreno, impiantato a vigneto, viene utilizzato dal Sig. _____ nell'ambito delle attività agricole.

Lotto 2E – Aree residue (NCT Foglio 34 Partt. 26, 320, 327): Il lotto, costituito da aree destinate a viabilità interna e aree incolte, viene utilizzato dal Sig. _____ nell'ambito delle attività agricole.

10.0 IN MERITO AL PUNTO N° 10

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

Da quanto verificato nel corso delle operazioni peritali, e come confermato dal Sig. _____, non sussistono le condizioni indicate dal quesito.

11.0 IN MERITO AL PUNTO N° 11

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

Per quanto a conoscenza dello scrivente, letti gli atti, sentita la proprietà ed a seguito verifiche presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Pula, visto il Certificato di Destinazione Urbanistica, nessun vincolo, tra quelli indicati nel quesito, è gravante sull'edificio.

Ad integrazione del quesito, sono state eseguite ulteriori verifiche consultando il sito del _____ della Regione Sardegna all'indirizzo <http://www.sardegnaeoportale.it> ed il sito Urbismap.com.

Sulla base dei dati riportati nei siti suddetti, è possibile affermare che sulle aree oggetto di verifica ricadono i seguenti vincoli:

LOTTO 1:

-Piano Paesaggistico Regionale (PPR) - Bene paesaggistico d'insieme, Fascia costiera, ambito di paesaggio 02 Nora;

-Piano di assetto idrogeologico (PAI) – **Area di pericolosità idraulica molto elevata Hi4;**

-Piano gestione rischi alluvioni – Classe di pericolosità E4 – Classe di elemento a rischio: 1* - Codice di elemento Ri4.

LOTTO 2:

-Aree Tutelate Regione Sardegna – Fascia di 150 m da sponde e argini;

-Piano Paesaggistico Regionale (PPR) - Bene paesaggistico d'insieme, Fascia costiera, ambito di paesaggio 02 Nora;

-Piano di assetto idrogeologico (PAI) – **Area di pericolosità idraulica molto elevata Hi4;**

-Piano gestione rischi alluvioni – Classe di pericolosità E4 – Classe di elemento a rischio: 1* - Codice di elemento Ri4.

Si riporta nell'allegato 11 il report delle indagini eseguite sul sito Urbismap contenente i riferimenti normativi esatti de vincoli sopra citati.

12.0 IN MERITO AL PUNTO N° 12

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

L'inventario generale delle terre civiche libere elaborato dall'Assessorato Regionale dell'Agricoltura, consultabile all'indirizzo web <http://www.regione.sardegna.it>, non riporta i dati catastali attuali e passati dell'immobile oggetto di verifica.

Da quanto contenuto nella relazione notarile allegata al fascicolo e dalla lettura degli atti di vendita non risultano citati ulteriori vincoli.

Per quanto di conoscenza dello scrivente si ritiene pertanto l'immobile libero dai vincoli citati dal quesito.

13.0 IN MERITO AL PUNTO N° 13

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

13.1 Tecniche di valutazione

La valutazione dei beni oggetto di perizia è stata eseguita secondo lo standard definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI.

Esaminate le caratteristiche degli immobili oggetto di perizia, sono state applicate le tipologie di stima ritenute più adatte, in particolare:

13.1.1 MARKET COMPARISON APPROACH

Per l'edificio principale e giardino antistante, è stato applicato il metodo MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) o metodo del confronto di mercato in quanto ritenuto il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Ciò è stato possibile visto il mercato attivo e dinamico in Pula per immobili simili potendo, di conseguenza, avvalersi di dati relativi a reali recenti compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata

valutando le singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo, partendo dall'ipotesi che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi equivalenti.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Il metodo applicato fornisce il valore più probabile dell'immobile in esame (Soggetto o **Subject**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto (**Comparabili**).

Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo prezzo marginale della caratteristica considerata fra l'immobile oggetto di stima (Soggetto) e l'immobile di confronto (Comparabili A, B, C).

13.1.2 Ricerca dei Comparabili

E' stato analizzato il mercato immobiliare in zona Pula negli ultimi 24 mesi al fine di ricercare reali compravendite di immobili simili a quello oggetto di valutazione.

Per aumentare la probabilità di ottenere sufficienti dati, l'indagine è stata eseguita sia sul foglio catastale in cui è edificato l'edificio dei debitori, sia su fogli limitrofi ove sorgono edifici simili.

In particolare sono stati esaminati i fogli 33, 34, 36, 46, 47, ubicati alla periferia sud-ovest del paese.

A fronte di uno stock immobiliare di 462 immobili, sono state individuate 41 potenziali compravendite.

Analizzati i risultati, è stata ristretta l'indagine a 6 atti di cui solo 4 sono risultate effettive compravendite. Di queste, tre sono state ritenute idonee come base per la stima mentre l'ultima, relativa ad immobile avente caratteristiche non paragonabili a quello da valutare, è stata scartata.

I tre atti ritenuti validi si riferiscono alla compravendita di appartamenti con giardino o cortile edificati sul foglio 36 a meno di 1 km di distanza dal 'subject'.

Gli atti di compravendita (riportati in copia nell'allegato 12) sono stati esaminati al fine di estrarre le caratteristiche di confronto con l'immobile da valutare, redigendo la tabella dei dati che ordina i dati dei singoli comparabili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame.

Nell'allegato 13 si riporta il confronto e riepilogo dei dati immobiliari dei tre comparabili con dettaglio per singolo immobile.

13.1.3 Analisi dei prezzi marginali

Per poter effettuare un confronto congruo, è stata eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche relativi a:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Superficie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato pari al prezzo minimo dei prezzi medi moltiplicato il rapporto di posizione (rapporto valore minimo/valore massimo).

Superfici accessorie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie accessoria" è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica "superficie" moltiplicato per il relativo indice mercantile comunemente utilizzato nel mercato immobiliare.

Bagni - Il prezzo marginale della caratteristica "Bagno" è stimato pari al costo medio di realizzazione valutato pari a 6.000,00 € deprezzato per la relativa vita ipotizzando una vita utile di 25 anni.

Livello di piano - Il prezzo marginale della caratteristica "Livello di piano" è stimato pari al 5% del valore dell'immobile per ogni piano di differenza.

Stato di manutenzione - Il prezzo marginale della caratteristica "Stato di manutenzione" è stimato pari a 25.000,00 € per ogni grado di qualità di differenza.

Climatizzazione - Il prezzo marginale della caratteristica "Climatizzazione" è stimato valutando il costo marginale pari a 0,00 € se assente; 3.000,00; € se parziale e 6.000,00; € se completa.

13.1.4 Tabella di valutazione MCA e tabella di riepilogo

Ricavati i prezzi marginali è stata impostata una Tabella di valutazione del MCA dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica è stato calcolato, rispetto al subject, un aggiustamento al prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Ottenuto con il metodo MCA la stima del valore più probabile dell'immobile, è stata impostata una tabella di riepilogo nella quale sono stati introdotti coefficienti correttivi per tener conto di aspetti non valutabili per

comparazione diretta ma legati al singolo immobile quali la vendita senza garanzia, la regolarità urbanistica, la presenza di materiali di risulta ecc.

Nell'allegato 13 è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

13.1.5 Valutazione immobili con limitato mercato diretto

La ricerca dei comparabili è stata effettuata anche per le restanti tipologie presenti negli immobili oggetto di valutazione, con i risultati meglio definiti nel seguito.

13.1.6 Magazzini-Locali deposito

Per quanto riguarda i fabbricati adibiti a magazzino-deposito, sono stati analizzati i fogli e lo stock immobiliare utilizzati per l'immobile principale **senza però reperire alcuna compravendita utile.**

Vista la disponibilità dei dati per gli immobili adibiti a civile abitazione, ottenuti con tecniche MCA, è stato rapportato il valore specifico con gli indici disponibili nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ottenendo un dato di confronto specifico per gli immobili adibiti a magazzino, meno preciso del precedente ma comunque utilizzabile in assenza di ulteriori elementi utili.

Nella tabella contenuta nell'allegato 13 si riporta il dettaglio delle valutazioni effettuate.

Ottenuto con tale metodo approssimato la stima del valore più probabile dell'immobile, è stata impostata una tabella di riepilogo per singolo immobile, nella quale sono stati introdotti i coefficienti correttivi per tener conto di aspetti non valutabili per comparazione diretta ma legati al singolo immobile quali la vendita senza garanzia, la regolarità urbanistica, la presenza di materiali di risulta ecc.

13.1.7 Terreni

Anche per la valutazione dei terreni è stato analizzato il mercato immobiliare in zona Pula degli ultimi 24 mesi al fine di ricercare reali compravendite di immobili simili a quello oggetto di valutazione.

Sono stati esaminati i fogli 17 ,21 ,22, 23 ,31, 33, 34, 36, 46, 47 e 48 relativamente alle tipologie pascolo, vigneto, vigneto irriguo e serre rilevando uno stock di 421 immobili.

A fronte di uno stock significativo, sono state individuati solo 20 potenziali, dei quali nessuno si è rivelato una compravendita.

In assenza di dati per poter impostare il calcolo di confronto con le tecniche MCA, vista l'aleatorietà dei dati presenti nei prezziari di riferimento si è preferito estendere l'analisi alle offerte in vendita presenti sui più importanti portali specializzati.

Da tale analisi sono stati individuati cinque offerte relative a terreni ubicati nel raggio di 10 km di distanza da quelli oggetto di verifica (allegato 14)

Dalle offerte citate sono state individuate le caratteristiche di confronto e sulla scorta di questi dati è stata redatta una tabella dei dati che riporta i dati dei singoli comparabili individuati e li allinea con quelli dei terreni in esame.

Delle cinque offerte, solo tre sono state giudicate idonee per il confronto e, poiché i prezzi di offerta non corrispondono, generalmente, ai valori finali di vendita, utilizzando gli indici disponibili in bibliografia, i valori delle offerte sono stati corretti in ribasso del 15% per tener conto dello sconto in sede di trattativa.

Il confronto tra terreni di diversa tipologia è stato effettuato mediante rapporto con i valori presenti nel Listino 2020 dei Valori Immobiliari Agricoli Provincia di Cagliari edizioni Exeo.

Ricavati i prezzi marginali, per ogni immobile è stata elaborata una Tabella di valutazione con le tecniche del MCA ed ottenuta la stima del valore più probabile dell'immobile.

E' stata impostata infine una tabella di riepilogo nella quale sono stati introdotti coefficienti correttivi per tener conti di aspetti non valutabili per comparazione diretta ma legati al singolo immobile quali la vendita senza garanzia, la regolarità urbanistica, la presenza di materiali di risulta ecc.

Nelle tabelle di stima allegate è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

13.1.8 Serre

Non avendo reperito alcun elemento di confronto anche con l'analisi delle offerte in vendita, per la valutazione delle serre è stato utilizzato il [metodo della stima del costo di ricostruzione deprezzato.](#)

In sostanza è stato valutato il costo di costruzione delle strutture tenuto conto delle caratteristiche rilevate nel corso dei sopralluoghi, applicando un deprezzamento annuo valutato sulla base della vita utile del manufatto secondo le formule analitiche dettagliate nelle tabelle di valutazione seguenti.

Per la valutazione dei costi di costruzione sono stati utilizzati i valori di computo riportati nel '[Prezziario Regionale dell'Agricoltura ed. 2016](#)' che al punto Y contiene un'analisi dettagliata delle voci di costo, ottenendo i risultati evidenziati nella tabella di cui all'allegato 13.

Al valore della struttura così ottenuto è stata aggiunta la quota del terreno valutato con la metodologia di cui al precedente paragrafo.

Analogamente ai punti precedenti per ogni immobile è stata stilata una tabella riepilogativa che evidenzia i coefficienti applicati per tener conto delle caratteristiche peculiari dell'immobile.

13.2 Valutazione immobili oggetto di perizia

La stima del valore del lotto di vendita, considerata la varietà della tipologia di immobili oggetto di valutazione è stata eseguita accorpando gli immobili in sotto-lotti omogenei valutando separatamente gli stessi, come da composizione indicata ai precedenti capitoli 3 e 7 e da seguente dettaglio:

13.3 LOTTO 1

Il lotto è costituito dall'abitazione della famiglia Sigg.ri , dal giardino antistante, da una tettoia da dismettere, da due locali adibiti a magazzino e da un campo agricolo retrostante, per un totale di 6.915 m² catastali.

La valutazione dell'intero lotto n°1 è pari a **529.000,00** euro:

RIEPILOGO LOTTO1

| imm. | Comune | | Catasto | Area occupata | Sup. Comm.le | Stima |
|---------------------|----------------------------------|-------------------------|----------|-----------------|--------------|---------------------|
| 1A | Pula Foglio 47 Part. 373 Sub.1-2 | Residenziale 2 livelli | NCEU | 222,10 | 244,00 | € 328.000,00 |
| | Pula Fg. 47 Partt. 183-184 | Giardino e aree residue | TERRENI | 1.760,90 | - | |
| 1B | Pula Fg. 47 Part. 184 | Tettoia | TERRENI | - | 43,00 | € 5.000,00 |
| 1C | Pula Foglio 47 Part. 373 Sub.3 | Magazzino | NCEU | 55,00 | 55,00 | € 26.000,00 |
| 1D | Pula Foglio 47 Part. 195 | Deposito | TERRENI | 209,00 | 209,00 | € 145.000,00 |
| 1E | Pula Fg. 47 Partt. 194-181 | Terreno agricolo | TERRENI | 4.668,00 | 4.668,00 | € 35.000,00 |
| TOTALE LOTTO | | | 1 | 6.915,00 | | € 529.000,00 |

13.3.1 Lotto 1A Edificio residenziale su due livelli e giardino

La valutazione è stata eseguita mediante le tecniche di Market Comparison Approach mediante confronto con i tre comparabili i cui atti di compravendita sono in copia nell'allegato 12.

Il valore più probabile del lotto è stato calcolato pari a 350.000,00 euro. Sono state considerate le detrazioni per vendita senza garanzia (-5%), oneri per regolarizzazioni lievi difformità urbanistiche (-1.000,00 €) e smaltimento rifiuti (-4.000,00 €). Il valore stimato del lotto, applicati i coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche è pari **328.000,00 euro come da tabelle di valutazione riportate nell'allegato 13.**

13.3.2 Lotto 2A Tettoia

Il manufatto, analizzato nei precedenti paragrafi è stato ritenuto non urbanisticamente conforme e non sanabile, pertanto non è stato oggetto di valutazione ritenuto il suo valore nullo

Sono stati comunque considerati i costi di demolizione e smaltimento della struttura, valutando di conseguenza il lotto **-5.000,00 euro, come da tabelle di valutazione riportate nell'allegato 13.**

Si precisa che l'area occupata attualmente dalla tettoia è stata accorpata al lotto precedente e, di conseguenza, considerata nella relativa valutazione.

13.3.3 Lotto 1C Magazzino

La valutazione è stata eseguita utilizzando come dato di base il valore specifico ottenuto con le tecniche di Market Comparison Approach per gli immobili adibiti a civile abitazione, come descritto in precedenza, riportando

il dato con gli indici disponibili nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ottenendo un valore di confronto specifico per gli immobili adibiti a magazzino, come da dettaglio di cui all'allegato 13 (riepilogo comparabili fabbricati, rapporto COMPARABILI/GEOPOI).

Applicando il valore MINIMO del rapporto COMPARABILI/GEOPOI, ritenuto più congruo viste le caratteristiche dell'immobile, il valore più probabile del lotto è stato calcolato pari a 30.000,00 euro che, applicati i coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche (vendita senza garanzia (-5%), stato d'uso e manutenzione (-10%)), corrisponde ad un importo stimato del lotto pari a 26.000,00 euro come da tabelle di valutazione riportate nell'allegato 13.

13.3.4 Lotto 1D Locale Deposito

La valutazione è stata eseguita come al precedente punto, essendo gli immobili della stessa tipologia, salvo aver utilizzato il valore MEDIO del rapporto COMPARABILI/GEOPOI.

Il valore più probabile del lotto è stato calcolato pari a 161.400,00 euro che, applicati i coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche (vendita senza garanzia (-5%), stato d'uso e manutenzione (-5%)), corrisponde ad un importo stimato del lotto pari a 145.000,00 euro come da tabelle di valutazione riportate nell'allegato 13

13.3.5 Lotto 1E Fondo agricolo

In assenza di reali compravendite disponibili, la valutazione è stata eseguita con le tecniche di Market Comparison Approach utilizzando offerte in vendita di immobili paragonabili a quelli oggetto di valutazione, corrette in ribasso per tener conto dello sconto in sede di trattativa.

Il valore più probabile del lotto è stato calcolato pari a 38.000,00 euro che, applicati i coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche (vendita senza garanzia (-5%), demolizioni e smaltimenti (-1.000,00 €)), corrisponde ad un importo stimato del lotto pari a **35.000,00 euro come da tabelle di valutazione riportate nell'allegato 13.**

13.4 LOTTO 2

Il lotto è costituito dal fondo agricolo comprendente due serre, un vigneto, un locale adibito a centrale termica e le relative aree residue, per un totale di 15.937 m² catastali.

La valutazione dell'intero lotto n°2 è pari a **148.000,00** euro:

RIEPILOGO LOTTO 2

| Imm. | Comune | | Catasto | Area occupata | Sup. Comm.le | Stima |
|---------------------|------------------------------------|------------------|----------|------------------|--------------|---------------------|
| 2A | Pula Foglio 34 Part. 26, 30, 327 | Serra | TERRENI | 5.253,00 | 5.253,00 | € 86.000,00 |
| 2B | Pula Foglio 34 Part. 319,328 | Serra | TERRENI | 2.606,00 | 2.606,00 | € 23.000,00 |
| 2C | Pula Foglio 34 Part. 329 | Centrale Termica | TERRENI | 43,00 | 43,00 | € 17.000,00 |
| 2D | Pula Fg. 34 Part. 24, 26 | Vigneto | TERRENI | 2.654,00 | 2.654,00 | € 17.000,00 |
| 2E | Pula Fg. 34 Part. 26, 320, 327,328 | Aree residue | TERRENI | 5.381,00 | 5.381,00 | € 5.000,00 |
| TOTALE LOTTO | | | 2 | 15.937,00 | | € 148.000,00 |

13.4.1 Lotto 2A Serra Principale

La valutazione è stata effettuata considerando la quota del terreno, stimata secondo le indicazioni di cui al precedente punto e la quota della struttura calcolata con il **metodo del Costo di Costruzione Deprezzato**, come da tabelle di stima allegate.

Il valore più probabile del lotto è stato calcolato pari a 93.000,00 euro che, applicati i coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche (vendita senza garanzia (-5%), regolarizzazione urbanistica (*) (-5.000,00 €)), corrisponde ad un importo stimato del lotto pari a [86.000,00 euro come da tabelle di valutazione riportate nell'allegato 13.](#)

(*) con le precisazioni di cui al capitolo 6.3.5

13.4.2 Lotto 2B Serra Secondaria

Come da modalità di cui al precedente punto, il valore più probabile del lotto è stato calcolato pari a 29.000,00 euro che, applicati i coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche (vendita senza garanzia (-5%), regolarizzazione urbanistica (*) (-5.000,00 €)), corrisponde ad un importo stimato del lotto pari a [23.000,00 euro come da tabelle di valutazione riportate nell'allegato 13.](#)

(*) con le precisazioni di cui al capitolo 6.3.6

13.4.3 Lotto 2C Centrale termica

L'edificio è stato valutato utilizzando le stesse modalità del fabbricato magazzino (Lotto 1C, paragrafo 13.3.3) essendo di tipologia assimilabile.

Il valore più probabile del lotto è stato calcolato pari a 23.400,00 euro che, applicati i coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche (vendita senza garanzia (-5%), riduzione per stato d'uso e manutenzione (-10%), demolizioni e smaltimenti (-3.000,00 €)), corrisponde ad un importo stimato del lotto pari a [17.000,00 euro come da tabelle di valutazione riportate nell'allegato 13.](#)

13.4.4 Lotto 2D Vigneto

Il terreno è stato valutato utilizzando le stesse modalità del Lotto 1E, paragrafo 13.3.5, rapportando i valori specifici come da indicazioni del listino per tener conto della diversa tipologia.

Il valore più probabile del lotto è stato calcolato pari a 18.000,00 euro che, applicati i coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche (vendita senza garanzia (-5%)), corrisponde ad un importo stimato del lotto pari a **17.000,00 euro come da tabelle di valutazione riportate nell'allegato 13.**

13.4.5 Lotto 2E Aree residue

Il terreno è stato valutato utilizzando le stesse modalità del Lotto 1E, paragrafo 13.3.5, rapportando i valori specifici come da indicazioni le listino per tener conto della diversa tipologia.

Il valore più probabile del lotto è stato calcolato pari a 6.000,00 euro che, applicati i coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche (vendita senza garanzia (-5%), demolizioni e smaltimenti (-3.000,00 €)), corrisponde ad un importo stimato del lotto pari a **5.000,00 euro come da tabelle di valutazione riportate nell'allegato 13.**

13.5 Riepilogo

Sulla base delle considerazioni precedenti e come da tabelle di calcolo allegato il valore totale stimato del bene oggetto di verifica è pari a:

TOTALE euro 677.000,00 (euro seicentoseptantasettemila/00) di cui:

LOTTO 1 euro 529.000,00 (euro cinquecentoventinovemila/00)

LOTTO 2 euro 148.000,00 (euro centoquarantottomila/00)

14.0 IN MERITO AL PUNTO N° 14

Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Da quanto avuto modo di verificare nel corso delle operazioni peritali e come confermato dalla Sig. _____, gli immobili oggetto di verifica non sono soggetti a vincoli condominiali o fondiari.

15.0 IN MERITO AL PUNTO N° 15

Predisponga, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Viene allegato alla relazione l'attestato di prestazione energetica n°04-2020 relativo all'immobile di cui al lotto n°1A (abitazione principale - Foglio 47 Part. 373 Sub.1), a firma dello scrivente, inviato via PEC all'Assessorato Industria Regione Autonoma della Sardegna in data 27 ottobre 2020, come da copia comunicazioni e rapporti di avvenuta ricezione allegati. (allegato 15).

Per i restanti edifici l'attestazione energetica non è richiesta come da linee guida emanate dal Consiglio Nazionale del Notariato (rif. Aggiornamento Studio n. 657-2013/C) per i seguenti motivi:

Foglio 47 particelle 183, 184*, 181, 194 e Foglio 34 particelle 24, 328, 26*, 320#, 327#: Gli immobili sono terreni. NOTA: (*) per la quota non occupata dall'edificio abitazione e magazzino, (#) per la quota non occupata dalla serra principale;

Foglio 47 particelle 195, 184* e Foglio 34 particella 329: Gli immobili sono fabbricati agricoli non residenziali. NOTA: (*) per la sola quota occupata dall'edificio magazzino;

Foglio 34 particelle 319, 26^a, 320^a, 327^a: **Gli immobili sono manufatti non riconducibili alla definizione di edificio (serre)**. NOTA: (#) per la quota occupata dalla serra principale;

16.0 IN MERITO AL PUNTO N° 16

Predisponga, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Come da indicazioni del quesito, [la check list richiesta è stata inserita quale prima pagina subito dopo la copertina.](#)

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 6 novembre 2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. ANDREA BIANCHI



NOTA: Come da incarico, copia della relazione è stata inviata in data 6 novembre 2020 via PEC all'Avv.to legale e consegnata a mano al Sig. richiedendo alle parti di inviare eventuali note di osservazione alla presente entro quindici giorni prima dell'udienza del 10 dicembre 2020.

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1: Invio informativa per il debitore**
- Allegato 2: Documentazione catastale**
- Allegato 3: Certificato di destinazione urbanistica**
- Allegato 4: Atti d'acquisto ultraventennali**
- Allegato 5: Certificato stato famiglia e matrimonio**
- Allegato 6: Documentazione fotografica**
- Allegato 7: Tavole di rilievo**
- Allegato 8: Documentazione Comune di Pula**
- Allegato 9: Foto aeree**
- Allegato 10: Accesso agli atti Ag. Entrate**
- Allegato 11: Report vincoli**
- Allegato 12: Comparabili Fabbricati**
- Allegato 13: Tabelle stima immobiliare**
- Allegato 14: Comparabili Terreni**
- Allegato 15: Attestato di Prestazione Energetica**