

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI
 ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTO AL N. 508 DEL R.E. PER L'ANNO 2008
 PROMOSSO DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED] NATO
 AD [REDACTED] IL [REDACTED]

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
 Per. Ind. GIORGIO BATTANI

1. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari.

Con Ordinanza della S.V. Ill.ma il sottoscritto Per. Ind. Giorgio Battani nato a Giba il 23.05.1960 e residente in Quartu Sant'Elena nella via Garibaldi 96, regolarmente iscritto all'Albo dei Periti Industriali della provincia di Cagliari al n. 468 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione di cui sopra ed invitato a comparire nanti la S.V. all'Udienza del giorno 22.02.2013 per ricevere l'incarico.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava il giuramento di rito nella formula di cui all'art. 193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando il capo di consulenza a cui nella relazione che segue è data risposta.

Il giorno 08.08.2013 alle ore 10,00, previo avviso al debitore effettuato con lettera raccomandata n° 14622732260-1, dava inizio alle operazioni peritali recandosi presso il bene oggetto d'esecuzione. Era presente al sopralluogo il signor [REDACTED] che consentiva l'accesso ai beni oggetto di

[Handwritten signature]

esecuzione.

Sulla base di tutto quanto accertato nel corso del sopralluogo, della documentazione in atti e delle verifiche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del comune di Carbonia, ha steso la presente relazione.

2. RISPOSTA AI QUESITI

A seguito degli accertamenti esperiti, di seguito da risposta ai quesiti richiesti dal signor Giudice dell'Esecuzione.

2.1 "In merito al quesito n° 1 dell'incarico conferito in data 22.02.2013".

a. Agli atti del procedimento è allegata la certificazione notarile ex art. 567 del codice di procedura civile riferita ai beni oggetto di pignoramento.

Tale documentazione è da considerare completa.

b. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

b.1. pignoramento Immobiliare del 26.09.2008 n° 7631262/18802 trascritto in data 21.10.2008, reg. gen. n° 35515 reg. part. n° 24359, a favore di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e contro ██████████ nato ad ██████████ il ██████████ Il pignoramento è riferito ai terreni siti in Carbonia, località Barega, Individuati in catasto al foglio 45 con le particelle 120, 172, 173, 179, 181, 247, 310, 312, 321, 324, 71, 330, 334, 332; e in Iglesias alla sezione G foglio 13 particelle 162, 20, 21, 24, 64, 165, 169, 181, 184, 122 e 123.

b.2. Ipoteca volontaria di € 270.000,00 iscritta in data 16.04.1993, reg. gen. 9152, reg. part. 1286, a favore del Banco di Sardegna s.p.a., e contro ██████████ nato ad ██████████ il ██████████ in forza del contratto di mutuo ricevuto dal notaio Carlo Mario De Magistris in data 15.04.1993, rep. 33498. L'ipoteca grava sui terreni siti in

Carbonia, località Barega, individuati in catasto al foglio 45 con le particelle 120, 172, 173, 179, 181, 247, 310, 312, 321, 324, 71, 330, 334, 332; e in Iglesias alla sezione G foglio 13 particelle 162, 20, 21, 24, 64, 165, 169, 181, 184, 122 e 123.

c. Acquisizione ulteriore documentazione catastale

Ai fini della presente relazione, il sottoscritto ha ritenuto opportuno acquisire, in via telematica, dall'Agenzia delle Entrate le visure catastali aggiornate del catasto dei fabbricati e del catasto terreni, nonché le planimetrie d'accatastamento dell'immobile ed un estratto della mappa del catasto terreni.

NOTA 1: Dalle visure catastali effettuate sono risultate ulteriori due particelle intestate in capo al debitore, non citate nell'atto di pignoramento. Si tratta delle particelle 654 e 655 del foglio 45 del comune di Carbonia, derivate dalle originarie particelle 172 e 179. Nel successivo cap. 2.3 sono trattati in dettaglio i mutamenti intervenuti nei dati catastali.

NOTA 2: Le citate visure, mappa catastale e planimetrie di accatastamento, sono allegati alla presente come documento 1 negli allegati "A" e "B".

2.2 "In merito al quesito n° 2 dell'incarico conferito in data 22.02.2013".

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 08.08.2013 alla presenza del signor [REDACTED] debitore e attuale occupante degli immobili, riporta di seguito la descrizione dei beni pignorati.

Si precisa che nella descrizione di dettaglio che segue, per comodità di trattazione, individua come "immobile A" il potere principale che

costituisce il centro aziendale, e come "Immobile B" i terreni isolati dal centro aziendale.

2.2.a. In generale - Immobili "A" e "B"

Oggetto della relazione di stima è un'azienda agricola ubicata in località Barega del Comune di Carbonia, composta di terreni con sovrastanti fabbricati, formanti un corpo unico della superficie di circa otto ettari, con ulteriore appezzamento di terreno della superficie di poco più di due ettari, quest'ultimo in parte ricadente nel comune di Carbonia ed in parte nel comune di Iglesias, distante in linea d'aria circa 600 metri dal centro aziendale precedente.

L'accesso all'azienda avviene dalla strada comunale che si collega, tramite incrocio servito da cavalcavia, con la strada provinciale "Pedemontana". La distanza dell'azienda dalla citata "Pedemontana", è di circa 3 Km, mentre la distanza dalla cittadina di Carbonia è di circa 12 km. Di fatto l'azienda è più vicina all'abitato di Iglesias da cui dista circa 4,5 Km.

NOTA: negli allegati "A" e "B", il documento n° 2 riporta due immagini satellitari ricavate da "Google" (foto satellitari del 14.4.2013), in cui è evidenziata l'azienda in trattazione sia rispetto alla località di Barega, sia rispetto agli abitati di Carbonia ed Iglesias.

Si tratta, in sostanza, di un vecchio podere ex ██████ poi ██████ ed ora ██████ denominato "Podere S.Michele", realizzato a seguito della riforma agraria che nella Regione Sardegna, per mezzo ██████ sorto nell'anno 1951, si proponeva di ridisegnare e modernizzare l'agricoltura.

Nella prima fase d'attuazione della riforma, tra gli anni 1952 e 1954 furono realizzate circa 21 borgate rurali complete di scuole, chiese, centri sociali,

STUDIO TECNICO PERITO INDUSTRIALE

GIORGIO BATTANI

Consulente Tecnico del Tribunale di Cagliari

Via Massimo D'Azeglio n° 55, 09045 Quartu Sant'Elena

tel. +39 070/826955 - fax +39 070/3326208 - cell. +39 3396619115

E-mail: studiobattani@gmail.com - PEC: giorgio.battani@pec.cppi.it

ASTE  R.E. 508/2008
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTO
AL N. 508 DEL R.E. PER L'ANNO 2008 PROMOSSO DA**

**[REDACTED] CONTRO [REDACTED]
NATO AD [REDACTED] IL [REDACTED]**

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Per. Ind. GIORGIO BATTANI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ambulatori e infrastrutture di servizio quali acquedotti, elettrodotti, strade di bonifica e interpoderali. Tra le borgate agricole fu realizzata quella di Barega e tra le case coloniche, appunto, il podere S.Michele oggi oggetto di stima.

2.2.b. Immobile "A" - Podere originario

Il centro aziendale, come già detto, s'individua con l'originario podere S.Michele, ora composto dalle particelle 120 di are 1.89, 744 di are 56.20, 655 di are 7.05, 173 di are 5.20, 745 di are 6.02, 656 di are 3.32, 746 di ha 3.20.81, 654 di are 34.50, 247 di ha 3.71.75 e 181 di are 24.25, per una superficie complessiva di ettari 8.30.99. Escluse le particelle 173 e 181, come si vedrà più avanti poste all'esterno della recinzione, le altre formano un unico appezzamento della superficie di ettari 8.01.54.

L'accesso al podere è posto sul lato nord ovest della proprietà, ed avviene dalla strada comunale che dalla località di Barega conduce ad Iglesias. Nella stessa zona nord ovest del podere sono ubicati i fabbricati aziendali. Questi fabbricati, tra loro adiacenti, sono costituiti da una casa colonica, un fabbricato destinato a lavorazione dei prodotti agricoli e deposito attrezzi, un altro fabbricato destinato a deposito sementi e prodotti agricoli, una tettoia, una porcliaia ed un fienile. A circa 15 metri di distanza dal fienile è ubicato un fabbricato destinato alla mungitura degli ovini. Al servizio dei fabbricati anzidetti sono una concaia ed una fossa imhoff.

Il podere è recintato per tutti i lati con una rete antipecora su paletti di metallo. La maggior parte del perimetro è protetta da un frangivento di eucalipti.

La giacitura del terreno è planeggiante, lo stesso è prevalentemente utilizzato come seminativo irriguo, solo in una piccola zona prossima ai fabbricati è impiantato un vigneto che interessa una superficie di poco inferiore ai 2000 m².

Il podere nel suo complesso confina, nei lati ovest e sud con strada comunale (interpodereale), ancora nel lato sud con il podere n° 8 "San Giacomo" di proprietà [redacted] nel lato est con il podere Sant'Alberto di proprietà [redacted] ed infine nel lato nord con il podere San Vito di proprietà [redacted]

Riguardo alle particelle 173 e 181 del foglio 45, queste si trovano al di fuori della recinzione del podere. Di fatto si tratta di due "strisce" di terreno poste sull'altro lato della strada comunale (interpodereale), reliquiate dall'originario frazionamento che, tra l'altro, ha creato detta strada, e che si sviluppano con andamento irregolare per una lunghezza di circa 300 metri e larghezza variabile tra 1 e 10 metri. Ad una verifica sommaria, le due particelle sono comprese in parte nel canale d'irrigazione che scorre parallelo alla strada, ed in parte sono annesse al podere di proprietà di certa [redacted]

NOTA: *Nell'allegato "A" il documento n° 1 riporto le visure e le mappe catastali dei terreni, nonché le planimetrie di accatastamento dei fabbricati esistenti nel podere.*

Nella stessa allegata, il documento n° 3 riporta gli elaborati grafici predisposti sulla base dei rilievi eseguiti, in cui sono rappresentati i fabbricati esistenti all'interno del podere, ed il documento n° 4 riporta la documentazione fotografica che da canto sia dei terreni

sia dei fabbricati aziendali.

2.2.b.1. Casa colonica

Costituisce il fabbricato originario del podere S.Michele, è stata edificata tra gli anni 1952 – 1954 e successivamente ampliata.

Si compone di piano terra e piano primo. Il piano terra comprende quattro locali, tre del fabbricato originario ed uno conseguente un successivo ampliamento. Uno dei vani originari ha accesso unico dall'esterno ed è utilizzato come locale di sgombero. I restanti vani sono tra loro collegati e destinati a zona giorno.

Il piano primo, cui si accede unicamente da scala esterna scoperta, comprende un ingresso disimpegno, tre vani, un bagno ed un balcone.

La parte originaria della casa colonica ha struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, copertura in tegole laterizie, intonaco al fratazzo, serramenti esterni in parte di legno ed in parte in alluminio, porte interne in legno, pavimenti in parte in piastrelle di ceramica, in parte in marmette di cemento e scaglie di marmo ed in parte in cemento (locale di sgombero). Il vano realizzato in epoca successiva ha struttura portante in muratura, solaio di copertura in legno con sovrastante manto di tegole laterizie, pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaco al fratazzo, serramenti in Pvc. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia nelle parti abitabili e fuori traccia nel locale di sgombero.

La consistenza risultante dalla planimetria allegata è la seguente:

- superficie utile abitabile piano terra m² 73,00
- superficie non residenziale piano terra m² 19,50
- superficie coperta piano terra m² 111,00

- superficie utile piano primo m² 57,00
- superficie non residenziale piano primo m² 4,70
- superficie coperta piano primo m² 67,00

Nel catasto fabbricati la casa colonica è censita al foglio 45 con la particella 741 subalterno 1 del comune censuario di Carbonia.

La parte originaria del fabbricato si trova in mediocre stato di manutenzione. È opportuno un intervento d'ordinaria manutenzione per prevenire episodi di degrado. Nello sgombero al piano terra, ad esempio, si è verificato il distacco dei fondelli di alcune pignatte in laterizio del solaio intermedio che dovrà essere ripristinato.

2.2.b.2. fabbricato destinato a lavorazione prodotti e deposito

Si tratta di un fabbricato ristrutturato di recente di forma pressoché rettangolare, costituito da un'ampia sala con annessi servizi igienici in cui è ubicato anche un caminetto, e di un altro vano destinato a deposito non completamente rifinito (manca la pavimentazione, due serramenti esterni e la tinteggiatura).

La struttura portante di questo corpo di fabbrica è in muratura, il solaio di copertura in legno con sovrastante manto di tegole laterizie, l'intonaco al fratazzo, i pavimenti e i rivestimenti in piastrelle di ceramica, i serramenti esterni in Pvc, le porte interne in legno tamburato, i sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, gli impianti idrico ed elettrico realizzati sotto traccia.

Si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

La consistenza risultante dalla planimetria allegata è la seguente:

- superficie utile sala e servizi m² 113,15;

- superficie coperta m² 130,00;
- superficie utile locale deposito non ultimato m² 21,72;
- superficie coperta locale deposito non ultimato m² 26,00.

Nel catasto fabbricati costituisce una parte dell'unità immobiliare censita al foglio 45 con la particella 741 subalterno 2 del comune censuario di Carbonia.

2.2.b.3. fabbricati destinati a deposito, porcilaia e fienile

Nello specifico si tratta di vetusti manufatti aziendali uniti al fabbricato descritto al punto precedente.

Nel catasto fabbricati costituiscono una parte dell'unità immobiliare censita al foglio 45 con la particella 741 subalterno 2 del comune censuario di Carbonia.

Il primo è un fabbricato in muratura composto di due vani destinati a deposito di prodotti inerenti all'agricoltura (sementi, attrezzi, raccolto, ecc.). Si trova in scadente stato di manutenzione e conservazione. E' costituito da una struttura portante in muratura di blocchetti in cemento, solaio in latero-cemento con sovrastante manto di tegole e intonaci al fratazzo. E' privo d'impianti tecnologici e si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

La consistenza è la seguente:

- superficie utile m² 55,50;
- superficie coperta m² 65,00.

Il secondo manufatto, adiacente il precedente, è un ampio locale chiuso su due lati originariamente destinato a porcilaia, ed ora ingombro di attrezzi e materiali agricoli. La struttura portante è in parte in muratura ed

in parte in cemento armato, la copertura è costituita da lastre di vario genere (fibrocemento, onduline metalliche e in plastica rinforzata), ed è privo d'impianti tecnologici. Si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

La consistenza è la seguente:

- superficie utile m² 46,00;
- superficie coperta m² 53,00;
- tettola m² 11,00.

Il terzo manufatto è un fienile, in parte utilizzato anche per ricovero degli ovini, costituito da una struttura portante verticale e orizzontale in metallo, copertura e parziali chiusure perimetrali in lastre metalliche.

La consistenza è la seguente:

- superficie coperta m² 123,00.

2.2.b.4. fabbricato destinato a sala mungitura

E' un fabbricato di recente realizzazione destinato a sala mungitura di ovini e caprini.

Si compone di un'ampia sala mungitura, una sala latte, disimpegno, bagno e sala motori con accesso dall'esterno.

Il fabbricato è completo di tutta l'impiantistica e i macchinari per la mungitura, e l'impianto è perfettamente funzionante.

La struttura del manufatto è in muratura di blocchetti di calcestruzzo, la copertura in pannelli sandwich tipo "Coverib" poggianti su struttura in metallo, l'intonaco al fratazzo, i pavimenti in ceramica, i serramenti esterni in lamiera, le porte interne in alluminio colorato, i

sanitari del bagno in ceramica bianca. L'impianto elettrico è realizzato a vista sulle pareti.

La consistenza è la seguente:

- superficie utile m² 98,00;
- superficie coperta m² 111,00.

Nel catasto fabbricati è censito con la particella 656 del foglio 45, del comune censuario di Carbonia.

2.2.c. Immobile "B" - Terreni in località Barega

Si tratta di un compendio della superficie di ettari 2.41.46, posto a circa 400 metri a nord ovest della borgata di Barega. Ha accesso diretto dalla strada interpodereale che attraversa anche la borgata rurale di Barega, e dista in linea d'aria poco più di 600 metri dal centro aziendale descritto al punto precedente.

NOTA: nell'allegato "B", il documento n° 1 riporta le visure e la mappa catastale, il documento n° 2 riporta un'immagine satellitare con l'inquadramento territoriale dei terreni, il documento 3 riporta un elaborato fotografico e i documenti 4 e 5 riportano uno stralcio degli strumenti urbanistici dei comuni di Carbonia ed Iglesias.

Il bene ha forma irregolare e giacitura leggermente ondulata ed in pendenza dalla strada Interpodereale verso il lato nord. In parte è recintato con paletti in metallo e rete antipecora ed in parte con siepi varie. Il terreno è utilizzato in parte a seminativo ed in parte a pascolo. Non è irriguo ed al suo interno sono presenti diverse piante d'olivo. Dal punto di vista amministrativo ricade in parte nel comune di Carbonia ed in parte nel Comune di Iglesias.

Nel catasto terreni s'individua con le particelle 310, 312, 321, 324, 330, 332, 334 e 71 del foglio 45 del comune di Carbonia e con le particelle 162, 20, 21, 24, 64, 165, 169, 181, 184, 122 e 123 del foglio 13 sezione G del comune di Iglesias.

Nella mappa catastale, all'interno delle particelle 122, 169 e 64 del foglio G/13 del comune di Iglesias, sono rappresentati alcuni fabbricati rurali che però non sono esistenti sul posto; gli stessi sono presumibilmente demoliti da lungo tempo giacché non individuabili neppure nelle ortofoto regionali dell'anno 1954.

Nel complesso il compendio confina con la strada interpodereale, con proprietà [redacted] proprietà [redacted] salvo altri.

2.3 "In merito al quesito n° 3 dell'incarico conferito in data 22.02.2013".

2.3.1. Immobile "A"

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento, per i beni che il sottoscritto per comodità di trattazione ha individuato in precedenza come "Immobile A", pur consentendo l'univoca individuazione dei beni pignorati, deve essere aggiornata a causa d'intervenuti mutamenti dei dati catastali. I mutamenti intervenuti, che trovano riscontro nelle visure catastali allegata alla presente quale documento n° 1, sono riassunti di seguito.

NOTA: *In merito alle particelle 172 e 179 del foglio 45 del comune di Carbonia, indicate sia nell'atto di pignoramento (trascrizione del 21.10.2008, nn. 35515 e 24359), sia nel titolo di provenienza (trascrizione del 16.04.1993, nn. 9151 e 6622), rispettivamente con le superfici di are 56.55 ed ha 3.29.80, i cui mutamenti catastali sono trattati ai punti successivi, si segnala che nel titolo di*

provenienza dei danti causa dell'esecutato (trascrizione del 26.02.1988 nn. 4828 e 3402), è riportata la superficie carretta di are 63.60 per la particella 172 e di ha 3.64.30 per la particella 179. Le citate particelle e quelle derivate dai successivi mutamenti, sono in ogni caso state intestate in capo al debitore a seguito dell'istanza prot. n° 301671 dell'anno 2005.

2.3.1.1. Comune di Carbonia, foglio 45 particella 172 di are 63.60.

a) In forza del frazionamento n° 6697 del 21.07.1970, in atti dal 14.12.2005 a seguito d'istanza n° 301671 del 2005, la particella 172 di are 63.60, origina le nuove particelle:

- 172 di are 56.55;
- 655 di are 7.07.

NOTA: Come già segnalato in precedenza, la particella 655 anzidetta non è citata nell'atto di pignoramento (trascrizione del 21.10.2008, nn. 35515 e 24359), e neppure nel titolo di provenienza (trascrizione del 16.04.1993, nn. 9151 e 6622). La stessa è stata volturata in capo al debitore in forza dell'istanza prot. n° 301671 dell'anno 2005 che fa sempre riferimento al titolo di provenienza (rogito Carlo Morio De Magistris del 15.04.1993 rep. n° 33498 - trascrizione del 16.04.1993, nn. 9151 e 6622).

b) A seguito del frazionamento n° 386686 del 06.09.2010, in atti in pari data, la particella 172 di are 56.55, origina le nuove particelle:

- 744 di are 56.20;
- 745 di centiare 35.

c) A seguito di tipo mappale n° 386686 del 06.09.2010, in atti in pari data,

la particella 745 di centiare 35, si fonde con la particella 747 di are 5.67 e origina la nuova particella 745 di are 6.02 con qualità di ente urbano.

d) A seguito di denuncia di nuova costruzione n° 3858 del 08.09.2010, in atti in pari data, si costituiscono al foglio 45 del catasto fabbricati del comune di Carbonia, le unità immobiliari sotto indicate, intestate in capo al debitore:

- particella 745 subalterno 1, categoria A/3 di vani 6, rendita € 371,85;
- particella 745 subalterno 2, categoria D/10, rendita € 2.802,00.

2.3.1.2. Comune di Carbonia, foglio 45 particella 179 di ha 3.64.30.

a) In forza del frazionamento n° 6697 del 21.07.1970, in atti dal 14.12.2005 a seguito d'istanza n° 301671 del 2005, la particella 179 di ha 3.64.30, origina le nuove particelle:

- 179 di ha 3.29.80;
- 654 di are 34.50.

NOTA: *Come già segnalato in precedenza, la particella 654 anzidetta non è citata nell'atto di pignoramento (trascrizione del 21.10.2008, nn. 35515 e 24359), e neppure nel titolo di provenienza (trascrizione del 16.04.1993, nn. 9151 e 6622). La stessa è stata volturata in capo al debitore in forza dell'istanza prat. n° 301671 dell'anno 2005 che fa sempre riferimento al titolo di provenienza (ragito Carla Maria De Magistris del 15.04.1993 rep. n° 33498 - trascrizione del 16.04.1993, nn. 9151 e 6622).*

b) A seguito di tipo mappale n° 23054 del 31.01.2006, in atti in pari data, la particella 179 di ha 3.29.80, origina le nuove particelle:

- 657 di ha 3.26.48;

– 656 di are 3.32.

c) A seguito di denuncia di nuova costruzione n° 567 del 20.02.2006, in atti in pari data, si costituisce al catasto fabbricati del comune di Carbonia, l'unità immobiliare individuata al foglio 45, particella 656, categoria D/10, rendita € 466,00, intestata in capo al debitore.

d) A seguito di frazionamento e tipo mappale n° 386686 del 06.09.2010, in atti in pari data, la particella 657 di ha 3.26.48, origina le nuove particelle:

– 746 di ha 3.20.81;

– 747 di are 5.67.

Con il medesimo tipo mappale, la particella 747 di are 5.67 è soppressa ed unita alla particella 745 di centiare 35, per originare la nuova particella 745 di are 6.02, già citata al precedente punto 2.3.1.1.c).

2.3.1.3. Comune di Carbonia, foglio 45 particella 247 di ha 3.71.75.

La superficie della particella 247, indicata nel rogito De Maglstris Carlo Mario del 15.04.1993 repertorio n° 33498 (trascrizione del 16.04.1993, reg. gen. n° 9151 reg. part. n° 6622), in ha 3.69.75, è stata rettificata nella nuova superficie di ha 3.71.75 a seguito dell'istanza prot. n° 301671 dell'anno 2005.

Si segnala che nel titolo di provenienza dei danti causa del debitore (trascrizione del 26.02.1988 nn. 4828/3402), la superficie della citata particella 247 è correttamente indicata in ha 3.71.75.

2.3.1.4. Aggiornamento descrizione "Immobile A".

In conseguenza di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, la descrizione e i dati catastali della porzione di beni pignorati che il

sottoscritto per comodità di descrizione ha denominato "Immobile A", deve aggiornarsi come segue:

In comune di Carbania, località Barega, appezzamento di terrena dello superficie complessiva di ha 8.30.99, confinante nei lati ovest e sud con strada comunale (interpaderale), ancora nel lato sud con il podere n° 8 "San Giacomo" di proprietà [redacted] nel lato est con il podere Sant'Alberto di proprietà [redacted] ed infine nel lato nord con il podere San Vito di proprietà [redacted] Individuato nel catasto terreni al foglio 45 con le particelle: 120 di are 1.89, 744 di are 56.20, 655 di are 7.05, 173 di are 5.20, 745 di are 6.02, 656 di are 3.32, 746 di ha 3.20.81, 654 di are 34.50, 247 di ha 3.71.75 e 181 di are 24.25, con sovrastanti fabbricati censiti nel catasto dei fabbricati allo stesso foglio 45 con la particella 745 subalterno 1, categoria A/3 di 6 vani la casa colonica, e particella 745 subalterno 2, categoria D/10 e particella 656 categoria D/10 i fabbricati aziendali.

2.3.2. Immobile "B"

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento, consente l'univoca individuazione dei beni pignorati che, come già detto, per comodità di trattazione il sottoscritto ha denominato "Immobile B"; per lo stesso immobile esiste anche la completa corrispondenza dei dati catastali.

Si segnala che i terreni ricadenti nel comune di Iglesias, nel catasto terreni risultano ancora intestati in capo a certo [redacted] padre e dante causa dei danti causa del debitore. L'incongruenza è da attribuire alla mancata registrazione (o presentazione) della domanda di voltura della denuncia di successione dello stesso [redacted] (successione n° 61



volume 558 trascritta il 26.02.1988 ai nn. 4828/3402), che ha comportato di conseguenza la mancata registrazione della successiva domanda di voltura del rogito Carlo Mario De Magistris del 15.04.1993 rep. n. 33498 (trascrizione del 16.04.1993 nn. 9151/6692), relativo all'acquisizione dei beni in capo al debitore. Il problema è risolvibile con la presentazione delle domande di voltura, se non presentate, o con un apposita istanza all'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio di Cagliari.

2.4 "In merito al quesito n° 4 dell'incarico conferito in data 22.02.2013".

Non è necessario provvedere ad aggiornamenti della situazione catastale degli immobili pignoramenti.

2.5 "In merito al quesito n° 5 dell'incarico conferito in data 22.02.2013".

2.5.1. Terreni in comune di Carbonia

La porzione d'azienda che fa parte del comune di Carbonia, nel vigente strumento urbanistico comunale è compresa nella zona "E" Agricola, sottozona "E2ab", Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni irrigui (es.: seminativi, erbai) e in terreni non irrigui (es.: seminativi in asciutto, erbai autunno-vernini, colture oleaginose).

Nell'allegato "A", documento 5 e nell'allegato "B", documento 4, sono riportati lo stralcio della cartografia e delle relative norme tecniche d'attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente.

2.5.1. Terreni in comune di Iglesias

La porzione d'azienda che fa parte del comune di Iglesias, nel vigente strumento urbanistico comunale è compresa nella zona "E" - Aree Agricole e Silvo Pastorali.

Nell'allegato "B", documento 4, è riportato uno stralcio della

cartografia e delle relative norme tecniche d'attuazione del P.R.G. vigente.

2.6 "In merito al quesito n° 6 dell'incarico conferito in data 22.02.2013".

I fabbricati presenti nei terreni oggetto di pignoramento, sono stati edificati in tempi diversi.

Tra i fabbricati originari, edificati certamente prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n° 765, al momento della costituzione del podere S.Michele avvenuta intorno all'anno 1954 durante la riforma agraria messa in atto dall'ETAFAS, s'individuano la casa colonica, escluso l'ambiente pranzo (nella planimetria catastale individuato come locale di sgombero), di più recente realizzazione, e l'annesso colonico per una superficie di m² 200 ora individuabile con la porcellaia, il locale magazzino e una porzione del fabbricato destinato a lavorazione prodotti.

Riguardo alla sala mungitura, questa è stata realizzata in forza della concessione edilizia n° 213/05 del 21.09.2005, pratica 407/04, rilasciata il 30.09.2005 a nome della signora [REDACTED] coniuge del debitore.

Sono privi di titolo abilitativo l'attuale fienile, una parte della sala lavorazione prodotti agricoli, e l'ambiente ora utilizzato come pranzo, collegato con la cucina dell'originaria casa colonica. Questi locali, presumibilmente, sono stati realizzati dopo l'anno 1977, giacché non sono visibili sulle foto aeree del 1977, disponibili nel sito della Regione Sardegna. Una parte dei locali in parola, cioè l'ambiente ora utilizzato come pranzo e la restante parte della sala lavorazione prodotti, sono riconoscibili nelle foto aeree dell'anno 2000, mentre l'attuale fienile è visibile solo nelle foto aeree dell'anno 2003, anche queste disponibili sul sito della Regione Sardegna.

Per la verifica dell'esistenza di pratiche edilizie di qualsiasi tipo

riferite ai beni Immobili pignorati, il sottoscritto ha inoltrato, con nota prot. 25192 del 19.8.2013, una richiesta all'ufficio edilizia privata del comune di Carbonia. Detta richiesta ha prodotto solo la concessione edilizia di variante n° 213/05 del 21.09.2005, rilasciata alla signora [REDACTED] coniuge del debitore. La citata concessione edilizia tratta una variante, in riduzione, rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia precedente, n° 101/U/2004 del 18.05.2004. Si realizzava, in sostanza, la sala mungitura con annessi conclmaia e fossa imhoff.

Per le unità immobiliari facenti parte dell'azienda agricola non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Copia dei documenti citati, rilasciati dal comune di Carbonia, sono allegati alla presente quale documento n° 6.

Le irregolarità anzidette sono sanabili, sia ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del, e 40 comma 6° della legge 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modificazioni, in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono di data anteriore a quella di entrata in vigore della legge 47/85 e s.m. (nello specifico la legge 326/2003), sia con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380.

Per l'ottenimento della concessione edilizia in accertamento di conformità, si stima un onere complessivo di € 10.000,00 comprensivo di oneri comunali, sanzioni e spese tecniche necessarie per l'espletamento della pratica da parte di un tecnico abilitato.

Circa la classe energetica dell'immobile, non si sono avute dal debitore informazioni sufficienti per un calcolo preciso e, quindi, da quanto sommariamente rilevato questo risulta ricadere nella classe "G", con un

fabbisogno energetico superiore a 160 kwh/m² annuo.

2.7 "In merito al quesito n° 7 dell'incarico conferito in data 22.02.2013".

I beni pignorati possono essere venduti in due lotti distinti in quanto, di fatto, già tra loro divisi. I due lotti s'identificano esattamente con gli immobili "A" e "B" come descritti dal sottoscritto ai precedenti punti 2.2.a. e 2.2.b.

Non è necessario procedere con frazionamenti catastali.

2.8 "In merito al quesito n° 8 dell'incarico conferito in data 22.02.2013".

I beni immobili in esame sono pignorati per l'intera piena proprietà che è in capo al debitore.

Come già detto al punto precedente gli immobili possono essere venduti in due distinti lotti che s'identificano esattamente con gli immobili "A" e "B" come descritti dal sottoscritto ai precedenti punti 2.2.a. e 2.2.b..

Si ribadisce che non è necessario procedere con frazionamenti catastali.

In merito alla stima ed al valore dei singoli lotti, si rimanda alla risposta fornita al successivo punto 2.13.

2.9 "In merito al quesito n° 9 dell'incarico conferito in data 22.02.2013"

I beni pignorati sono utilizzati dal debitore che risiede nella casa colonica con la propria famiglia e conduce l'annessa azienda agro pastorale.

Presso l'ufficio del registro degli atti privati non risultano registrati contratti di locazione per l'immobile di cui trattasi, tanto meno risultano effettuate comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.3.1978 n° 59 convertito nella legge 18.5.1978 n° 191.

2.10 "In merito al quesito n° 10 dell'incarico conferito in data 22.02.2013"

Niente da segnalare.

2.11 "In merito al quesito n° 11 dell'incarico conferito in data 22.02.2013"

I beni pignorati non ricadono in zona sottoposta a vincoli. Si segnala che non è possibile frazionare il podere originario, identificato dal sottoscritto come "Immobile A", in quanto la superficie legittima i manufatti esistenti sullo stesso.

2.12 "In merito al quesito n° 12 dell'incarico conferito in data 22.02.2013"

Non esistono sull'immobile in esame diritti demaniali o usi civici di alcun genere.

2.13 "In merito al quesito n° 13 dell'incarico conferito in data 22.02.2013"

a) Criterio di stima

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento, ossia il corrispettivo in denaro che si avrà se lo stesso sarà immesso nel mercato, il sottoscritto adatterà la stima sintetica.

Detta stima sintetica, consente di formulare un giudizio d'equivalenza fra il bene da stimare ed una serie di beni analoghi di prezzo noto, con i quali è possibile eseguire una comparazione, tenendo conto di tutti i fattori variabili e di tutte le caratteristiche che, al momento della comparazione, possono influire in aumento o in diminuzione sulla determinazione del valore.

Si rende necessario, quindi, compiere un'approfondita indagine nel mercato locale al fine di identificare un certo numero di beni, ed il relativo prezzo, al quale l'immobile da stimare può essere comparato.

Naturalmente, al momento della comparazione, devono introdursi opportuni coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare al fine di "omogeneizzare" tra loro i vari beni da comparare.

Nello specifico, il sottoscritto ha interpellato tecnici, proprietari ed

operatori del settore (agenti immobiliari e imprenditori edili), compiendo un vero e proprio "porta a porta", al fine di rilevare il prezzo unitario medio corrente nel mercato immobiliare per immobili consimili al bene oggetto di stima, constatando una buona offerta di immobili in vendita da vagliare attentamente per selezionare quelle più attinenti al caso in trattazione.

La ricerca del prezzo medio corrente nel mercato immobiliare, è stata anche supportata dai valori pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia per il Territorio, invero come sempre più bassi e non rispondenti alla media rilevata sul "campo", nonché da una capillare ricerca per mezzo di internet, dove è possibile trovare raggruppate le innumerevoli offerte delle maggiori agenzie immobiliari di caratura nazionale quali [REDACTED] ecc., o delle

innumerevoli altre agenzie immobiliari a carattere locale, messe in evidenza in siti specializzati nel fare incontrare l'offerta di beni immobili con i potenziali acquirenti, quasi, in certi casi, a formare un "borsino" del mercato immobiliare delle compravendite e locazioni in una determinata località. La ricerca come già detto è stata capillare e per un centro come Carbonia, anche in periodo di forte depressione del mercato immobiliare, ha consentito di reperire diverse offerte riferite ad immobili simili e con tagli commerciali che più si avvicinano al bene in trattazione. La ricerca è stata estesa anche alle zone agricole dei comuni limitrofi (Iglesias, Villamassargia, S.Giovanni Suergiu, Giba, ecc.), al fine di reperire maggiori dati per la formazione del prezzo finale.

La ricerca eseguita, anche se lunga e laboriosa, con la dovuta pazienza ha consentito di centrare con buona approssimazione il "più probabile valore di mercato" ricercato.

La molteplicità dei valori rilevati con l'indagine sopra descritta e la loro congruenza, hanno indotto il sottoscritto a tralasciare il procedimento analitico di stima, inutile se non irrilevante in presenza di dati certi forniti dal mercato.

b) Valori unitari

A conclusione delle indagini anzidette, ha accertato i prezzi unitari medi correnti nel mercato immobiliare di Carbonia, riferiti ad immobili simili a quelli oggetto di stima, che di seguito riassume:

- Valore terreni pianeggianti e irrigui, a seminativo, € 25.000,00 per ettaro;
- Valore fabbricati colonici agibili ma non nuovi € 800,00 al m².

Per giungere ora al più probabile valore commerciale da attribuire ai beni in trattazione, occorre considerare alcuni fattori che, oltre a vetustà e obsolescenza, tengono conto della particolare destinazione d'uso dei beni. Si deve tenere conto, infine, degli oneri di sanatoria delle irregolarità rilevate.

c) Fattori correttivi

Riguardo a vetustà ed obsolescenza, per il fabbricato colonico non è necessario l'utilizzo di coefficienti in quanto, come già detto, il valore reperito nel mercato è riferito ad immobili aventi la medesima tipologia e caratteristiche di quello oggetto di stima.

Riguardo invece gli altri manufatti presenti nell'azienda, si utilizzano i coefficienti di seguito indicati, che prendono in considerazione sia la destinazione d'uso (diversa dal residenziale), sia le condizioni di manutenzione e conservazione degli stessi.

In merito ai terreni, sarà applicato un coefficiente di riduzione per quelli individuati come immobile "B", per tenere conto dell'orografia, della mancanza d'irrigazione e delle diverse caratteristiche rispetto al centro aziendale individuato come immobile "A".

Coefficienti:

Sala lavorazione prodotti agricoli: coefficiente 0,90;

Fabbricato deposito: coefficiente 0,35;

Porcilaia: coefficiente 0,20;

Fienile: coefficiente 0,15;

Sala mungitura: coefficiente 0,75;

Terreni Immobile "A": 1,00;

Terreni Immobile "B": 0,80.

d) Gli oneri di sanatoria

Al capitolo 2.6., precedente si è segnalata la presenza di irregolarità edilizie, e si è stimato in € 10.000,00 l'onere complessivo da sostenere per la sanatoria delle stesse.

e) Valore Commerciale

Come già detto al precedente cap. 2.7. i beni pignorati possono essere venduti in due distinti lotti. Gli stessi lotti sono corrispondenti agli immobili "A" e "B" come descritti dal sottoscritto nella presente relazione.

Ancora, per concludere la trattazione, si precisa che la superficie commerciale dei fabbricati è data dall'intera superficie coperta a cui, nel caso della casa colonica, va sommato il 60% della superficie del locale di sgombero al piano terra e il 20% della superficie del balcone al piano primo, mentre per la sala lavorazione prodotti agricoli alla superficie coperta andrà sommato il 60% della superficie coperta dell'adiacente deposito attrezzi, non completamente ultimato al suo interno.

Nel caso in specie, richiamando i dati riportati al cap. 2.2. si ottiene quanto segue.

e.1) Valore Commerciale Immobile "A" – Lotto n° 1

e.1.1. Terreno agricolo

superficie ha 8.30.99;

prezzo unitario € 25.000,00 per ha;

da cui: ha 8.30.99 x € 25.000,00 per ha = € 207.747,50.

e.1.2. Casa colonica

superficie: $m^2 91,50 + m^2 67,00 + (15,50 \times 0,60) + (4,70 \times 0,20) = m^2 171,14$;

prezzo unitario € 800,00 al m^2 ;

da cui: $m^2 171,14 \times € 800,00 \text{ al } m^2 = € 136.912,00$.

e.1.3. Sala lavorazione prodotti agricoli

superficie $m^2 130,00 + (m^2 26,00 \times 0,60) = m^2 145,60$;

prezzo unitario € 800,00 al m^2 ;

coefficiente = 0,90;

da cui: $m^2 145,60 \times € 800,00 \text{ al } m^2 \times 0,90 = € 104.832,00$.

e.1.4. Fabbricato deposito

superficie $m^2 65,00$;

prezzo unitario € 800,00 al m^2 ;

coefficiente = 0,35

da cui: $m^2 65,00 \times € 800,00 \text{ al } m^2 \times 0,40 = € 18.200,00$.

e.1.5. Porcilala

superficie $m^2 53,00$;

prezzo unitario € 800,00 al m^2 ;

coefficiente = 0,20;

da cui: $m^2 53,00 \times € 800,00 \text{ al } m^2 \times 0,20 = € 8.480,00$.

e.1.5. Fienile

superficie $m^2 123,00$;

- prezzo unitario € 800,00 al m²;
- coefficiente = 0,15;
- da cui: m² 123,00 x € 800,00 al m² x 0,15 = € 14.760,00.

e.1.6. Sala mungitura

- superficie m² 111,00;
- prezzo unitario € 800,00 al m²;
- coefficiente = 0,75;
- da cui: m² 111,00 x € 800,00 al m² x 0,75 = € 66.600,00.

Il più probabile valore commerciale dell'immobile "A" che individua il lotto n° 1, è dato dalla somma dei valori sopra ottenuti meno i costi per la sanatoria delle Irregolarità rilevate e, cioè: (€ 207.747,50 + € 136.912,00 + € 104.832,00 + € 18.200,00 + € 8.480,00 + € 14.760,00 + € 66.600,00 - € 10.000,00) = € 547.351,50, che arrotonda per difetto a € 547.000,00 (cinquecentoquarantasettemilavirgolazero).

e.2) Valore Commerciale Immobile "B" – Lotto n° 2

Terreno agricolo

- superficie ha 2.41.46;
- prezzo unitario € 25.000,00 per ha;
- da cui: ha 2.41.46 x € 25.000,00 per ha x 0,80 = € 48.292,00.

Il più probabile valore commerciale dell'immobile "B" che individua il lotto n° 2, è pari a complessivi € 48.292,00 (quarantottomiladuecentonovantaduemilavirgolazero)

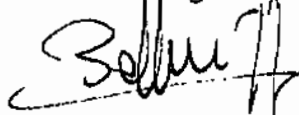
4. CONCLUSIONI

Ritiene aver assolto il mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica corredata da allegati

documentali, allega la parcella degli onorari e delle spese sostenute per lo svolgimento dell'incarico, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

IL Consulente Tecnico d'Ufficio

Per. Ind. Giorgio Battani



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTO AL N. 508 DEL R.E. PER L'ANNO 2008

PROMOSSO DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED] NATO

AD [REDACTED]

Nell'intestata Cancelleria il giorno.....

davanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il CTU Perito
Industriale Giorgio Battani il quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli in
data 22.02.2013 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari,

DEPOSITA

l'originale della relazione che precede, scritta su n. 27 fasciate e
comprendente 4 allegati e CD, dichiarando che in esse è riferito il risultato
delle operazioni affidategli.

Allega la richiesta di liquidazione degli onorari.

Dichiara di avere trasmesso copia della stessa:

- al debitore, a mezzo pec

opec275.20140107175756.13686.05.1.16@pec.aruba.it

- al creditore procedente a mezzo pec,

opec275.20140107092720.02484.09.1.16@pec.aruba.it

L CONSULENTE TECNICO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CANCELLIERE

Deposito in Cancelleria
Cagliari, 23 GEN 2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO PERITO INDUSTRIALE

GIORGIO BATTANI

R.E. 508_2008

Consulente Tecnico del Tribunale di Cagliari

Via Masstro D'Azeglio n° 55, 09045 Quartu Sant'Elona

tel. +39 070/826955 - fax+39 070/3326208 - cell. +39 3396619115

E-mail: studlobattani@gmail.com - PEC: giorgio.battani@pec.epi.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

VERBALE DI SOPRALLUOGO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

VERBALE DI SOPRALUOGO RELATIVO AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.E. 508/2008 -

Il giorno 8 del mese di Agosto alle
ore 10,00 in localit  Boraja del
Comune di Corchiana, nell'interio
re del signor [REDACTED]

si   dato inizio alle operazioni
preliminari di sopralluogo
avvenuto per i immobili
oggetto di pignoramento.

I immobili interessati sono costituiti
da una esatta oggettiva composta

da terreni ed altri beni, in
parte destinati alla coltura, in parte

a uscite annuali ed in parte
a uso residenziale, oltre

a beni mobiliari. I terreni
sono tutti a perenne coltura ed

esclusi x il ~~beni mobiliari~~ ^(non registrati) che
formano d'ora in poi parte

di un km ed   tutti non tutti
in parte a perenne coltura ed in parte

a pascolo, (non registrati).

Il signor [redacted] è stato informato
del procedo in corso, gli sono
stati illustrati i compiti del ruolo
coordinato ed i questi richiesti del
signor Giudice.

Il [redacted] si concede alle ore
13,00 circa, oltre la [redacted].
Il [redacted] si riserva, nel caso occorre,
di effettuare un secondo [redacted] previo
avviso al signor [redacted].

Del che il presente verbale -

X CTU
[redacted]

Il proprietario
[redacted]
[redacted]