

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedimento esecutivo iscritto con il
n° 810/2013 nel
Registro delle Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(la presente relazione sostituisce integralmente la precedente per
aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica)

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice Istruttore: Dott.ssa Silvia Cocco

Data: 06/04/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carla Bertossi

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



INDICE

1. Premessa	3
2. Quesiti	3
3. Risposte ai quesiti	5
4. Conclusioni	25
5. Appendici	27
6. Allegati	27

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



1. Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Carla Bertossi, con studio professionale in Viale Trieste 69 a Cagliari, nell'udienza del 11 maggio 2017 ha ricevuto l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritta nel R.E. con il n° 810/2013 promossa dal [REDACTED] contro il signor [REDACTED]

In data 18.10.2018 la sottoscritta depositava l'elaborato peritale, successivamente integrato in data 12.11.2021.

In data 04.12.2023 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari chiedeva di *integrare l'elaborato peritale alla luce di un aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica.*

Stanti i quesiti posti dall'Il.mo Giudice, le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame del CDU aggiornato al 09.11.2023 (vd. Allegato n.11) e la successiva revisione dell'elaborato peritale alla luce di questo aggiornamento.

2. Quesiti

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

- 1. verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*
- 2. descrivere, previa necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestante) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3. accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata 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 errati ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4. procedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, prevedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua cartella una relazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari un regolamento catastale;*
- 5. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento pignoratorio convenuto: indicare la conformità o meno della costruzione esistente all'uso previsto, l'impedimento e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o*

modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, desciva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinata disposto dall'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obiezioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'agjudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quarto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

6. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
7. *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo completamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
8. *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione o/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 58, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
9. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
10. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
11. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via stata affiancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
12. *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compreso la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato dell'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri artistici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
13. *acquisisca informazioni sull'importo delle spese di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie e di manutenzione e su eventuali debiti non ancora scaduti, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla*

data della perizia, sul caso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 14 *predisporga – quale allegata autonoma – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.*

3. Risposte ai quesiti

3.1 *“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*

La documentazione depositata dal creditore consiste nel certificato notarile del Dott. [REDACTED], datato 9.05.2014 e dal certificato notarile del Dott. [REDACTED] datato 06.03.2018, riportanti le trascrizioni e le iscrizioni relative agli Immobili pignorati effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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

Gli Immobili oggetto di pignoramento sono attualmente così identificati:

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

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ha inizialmente escluso il terreno distinto al foglio 51 mappale 21 per mancanza della continuità delle trascrizioni nel ventennio. Successivamente il sottoscritto evidenziava che il tema di tale terreno

Publicazione
ripubblicazione o ripo

parte pari a 1/3.

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

Foglio 51 Mappale 20 NCT di Serramanna

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

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

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

Foglio 51 Mappale 21 NCT di Serramanna

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

ciascuno per la quota parte pari a 1/3.

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

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

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

Foglio 51 Mappale 260 NCT di Serramanna

Al ventennio, il terreno registrato in Catasto al **Foglio 51 mappale 260** di are 47.45, per la successione registrata a Sanluri al n. 67, volume n. 404, in virtù di testamento pubblico a rogito del dottor [REDACTED] in data 7 febbraio 1973 registrato a Cagliari il 21 febbraio 1973 al n. 3.506, trascritto a Cagliari il 26/07/1973, R.G. 14305, R.P. 12250, risultava essere di proprietà del Sig. [REDACTED] (vd. Allegato n. 4).

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

NOTA: al ventennio, relativamente al terreno distinto al N.C.T. al Foglio 51 Mappale 21, non risultava la continuità delle trascrizioni in quanto non era stato trascritto

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

alcun titolo di acquisto a favore del dante causa dell'esecutato. Per il bene di provenienza ereditaria (dichiarazione di successione del 15.10.1994) non è mai stata trascritta a cura dell'erede-debitore-esecutato l'accettazione dell'eredità. In data 06/03/2018 il creditore procedente, il [REDACTED] avendo il debitore compiuto uno degli atti che comportano l'accettazione tacita dell'eredità (atto di cui al punto 7 - compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 19/02/2003 rep. 14691 racc. 5447 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari al nn. 9359/7316), ha richiesto la trascrizione della stessa (trascrizione del 06/03/2018 R.P. 6305, R.G. 4826), ripristinando in tal modo la continuità delle trascrizioni anche per il mappale 21.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) ISCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 4183 Registro Generale 31728, pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16320 del 06/08/2003 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**, gravante sugli immobili:
Comune di Serramanna N.C.T. F51 M19, M20, M21, M260.
- 2) ISCRIZIONE del 14/06/2010 - Registro Particolare 5416 Registro Generale 20523, pubblico ufficiale [REDACTED]
CAGLIARI Repertorio 4354/2010 del 28/05/2010. **IPOTECA LEGALE** derivante da **IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS. 46/99**, gravante sugli immobili:
Comune di Serramanna N.C.T. F51 M631, M633, M635, M637; N.C.E.U. F51 M632 S1, S2.
- 3) TRASCRIZIONE del 10/02/2014 - Registro Particolare 2533 Registro Generale 3086, notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 7587/2013 del 10/01/2014. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, gravante sugli immobili:
Comune di Serramanna N.C.T. F51 M19, M20, M21, M260, nonché sulle accessioni, pertinenze, nuove costruzioni, ampliamenti, soprastituzioni e quant'altro esista e sia relativo ai immobili ai sensi di legge sugli immobili sopra descritti.



3.2. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

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

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

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

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

esigenze aziendali per interventi con indici superiori a quelli indicati ai punti di cui sopra e per insediamenti o impianti con volumi superiori ai 3.000 mc o con numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie).

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

- 4) La superficie minima di intervento è stabilita a 10.000 mq, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:
 - a. Per impianti serraicoli, orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita a 5000 mq;
 - b. Per le residenze è stabilito il lotto minimo di intervento pari a mq 10.000;
- 5) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dal presente strumento urbanistico, nonché interventi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, fatta eccezione per gli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinato dallo strumento urbanistico. L'eventuale ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando la parte rustica contigua all'edificio sempreché non sia necessario alla conduzione del fondo.

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

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti persistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà, mentre le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per l'agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

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

- 7) Le abitazioni agricole che non siano allacciate a fognature comunali dovranno dotarsi, a seconda della natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento. Gli insediamenti agro industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno altresì dotarsi di sistemi di smaltimento e depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale. Nelle zone classificate di bonifica idrica, esse, in aggiunta, dovranno essere dotati di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2. industrie consentite dalla destinazione di zona e loro aree di servizio.

In tutte le recinzioni è vietato l'uso del filo spinato, vetro, punte acuminate o altri sistemi che possano arrecare pregiudizio o pericolo all'incolumità delle persone. Per quanto non previsto si fa riferimento alla specifica normativa regionale in materia.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (vd. Allegato 11) riporta che le aree oggetto di pignoramento sono inoltre Interessate dai seguenti vincoli e/o misure di tutela:

Limitazioni imposte dal PAI

Si attesta che nei mappali contrassegnati (H14) (H13) (H12) (H11) trovano applicazione rispettivamente le misure di prima salvaguardia e le altre prescrizioni relative alle aree di pericolosità idraulica molto elevata (H14), elevata (H13), media (H12) e moderata (H11), contenute nel capo II delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) di cui al Decreto del Presidente della Regione Sarda n. 148 del 26/10 2012, n. 130 del 08/10/2013 e sue varianti (Testo coordinato approvato con Deliberazione del C.I. n°1 del 27/02/2018), in particolare:

- I terreni distinti in catasto al Foglio 51 mappali 635 (3,3%) e 637 (0,14%) rientrano nella fascia H14 (pericolosità molto elevata) di m 10 (H51) risultante nel reticolo idrografico del PAI 2006-plena, ai sensi dell'art. 30 ter delle N. di A. del PAI, per cui in attesa di approvazione da parte del Comune dell'apposita variante al PAI si applicano le misure di prima salvaguardia relative a detta classe di pericolosità. Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla specifica normativa regionale di settore vigente in materia.*

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

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

Limitazioni per aree percorse da incendi

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n° 353 si rileva che i terreni distinti in catasto:

- al Foglio 51 mappali 635 e 637, risultano totalmente percorsi da incendi nel 2015*

Publicazione
ripubblicazione o ripro

al Foglio 51 mappaie 633, risultano parzialmente percorsi da incendi nel 2015 (circa il 75,00% della superficie complessiva) per cui sussistono i vincoli edificatori e di destinazione d'uso ivi previsti qualora su detti terreni siano riscontrabili le categorie d'uso (zone boscate e pascoli) secondo le definizioni degli atti di indirizzo della R.A.S. (D.G.R. n.36/46 del 23/10/2001).

Piano Paesaggistico Regionale – Aree non Idonee FER – Fonti Energetiche Rinnovabili

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

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

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI:

Premessa

Il lotto urbanistico che comprende i lotti oggetto della presente, ha una superficie di circa 13.105 mq e in esso è compreso anche il terreno registrato al N.C.T. con il Mapp. 378, non facente parte del compendio immobiliare pignorato. Il compendio è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 35/2006 (vedi Allegato n. 12), rilasciata al Sig. [REDACTED] il 03/05/2006 per il completamento dei lavori di cui alla C.E. n. 68/2000 rilasciata per la costruzione di opere ad uso agricolo. L'intervento consistente nella diversa ubicazione planimetrica del capannone agricolo rispetto alla situazione assentita nella precedente C.E. n. 68/2000 e nella modifica della destinazione d'uso del fabbricato destinato ad uso del fondo stesso in residenziale. In data 22/05/2007 viene presentata Variante non essenziale alla C.E. n. 35/2006 con la quale viene allegato parere igienico sanitario favorevole riguardante l'insediamento rurale da adibire a

locale agricolo. Si allega il progetto approvato correlato a tale C.E. composto da Relazione tecnica illustrativa, Relazione tecnica agronomica, Elaborati grafici e Variante sopraccitata (vedi Allegato n.13).

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

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

$$\text{Max Volume Costruibile Uso Agricolo } 0.2 \text{ mc/mq} \times 13.105 \text{ mq} \\ = 2.621,00 \text{ mc}$$

$$\text{Max Volume Costruibile Residenziale } 0.03 \text{ mc/mq} \times 13.105 \\ \text{mq} = 393,15 \text{ mc}$$

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

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

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

Dai rilievi effettuati il volume costruito è pari a:

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

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

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

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

Relativamente all'abitazione identificata al Fg 51 Mapp.631 sub.2

- 1) Sono presenti difformità all'originario progetto, in quanto originariamente quando una camera è stata divisa per formare due camere delle quali una non

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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



- oneri di urbanizzazione
- costo di costruzione

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

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

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

L'importo complessivo pari a: $1.000,00 \text{ €} \times 2 + 2.500,00 \text{ €} = 4.500,00 \text{ €}$

andrà decurtato dal valore di stima dell'immobile.

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

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

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

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

valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

3.5. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa 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;

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

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

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

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

Si allega copia del verbale e cronologia il separazione di [REDACTED] 05/09/2013.

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

CALCOLO

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

dove k è rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

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

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

K2 (livello di piano = 0,2 per abitazioni site al piano terra) $K = (K1 + K2*3)/4 = 0,091$

Valore normale unitario = Val.min OMI + k*(Val.max OMI – Val.min OMI) =
= 500 + 0,091* (700-500) = 518,20 €/mq

Superficie commerciale = 135,21 mq

Valore normale = Valore normale unitario * Superficie commerciale =
= 518,20 €/mq * 135,21 mq = 70.065,82 €

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

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

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

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

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

Coefficiente di esposizione = 1,00 per doppia esposizione.

Il coefficiente complessivo correttivo sarà pertanto pari a:

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

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

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

approssimabile ~~48.345,00 €~~

Per quanto concerne il capannone agricolo esso può essere valutato facendo

una stima semplificata dei costi di costruzione. Orientativamente il prezzo di costruzione di un capannone agricolo in muratura è stimabile intorno ai 270,00 €/mq.

Relativamente alla tettoia con struttura portante a più campate con un'altezza non inferiore a 4/5 m e pavimentazione in battuto di cemento si stima un valore intorno ai 77,00 €/mq.

CAPANNONE:

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

CALCOLO

Costo di costruzione al mq * Superficie lorda =

$$270,00 \text{ €/mq} * 250,48 \text{ mq} + 77,00 \text{ €/mq} * 126,94 \text{ mq} = 77.403,98 \text{ €}$$

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

Comune di Serramanna Semestre 2 - Anno 2023 Fascia D1 PERIFERICA

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

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

CALCOLO

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

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

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

Per la valutazione dei terreni agricoli si fa riferimento al Libro dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Cagliari del 2017, in base alle rilevazioni dell'anno 2016.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

Val. minimo 12.000,00 €/ha

Val. massimo 21.000,00 €/ha

Val. medio= 16.500,00 €/ha

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

Fertilità (Buono = 0,95)

Giacitura (Pianeggiante = 1)

Accesso (Sufficiente = 0,95)

Forma (Normale = 0,95)

Ubicazione (Normale = 0,95)

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

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

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

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

$$13.439,35 \text{ €/ha} * 1,22 \text{ ha} = 16.396,00 \text{ €}$$

Approssimabile a **16.400,00 €**

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

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

Al valore commerciale del compendio è necessario tenere conto dei vincoli gravanti sullo stesso: secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), i terreni distinti in catasto al Foglio 51 mappali 635 (3,3%) e 637 (0,14%) rientrano nella fascia HI4 (pericolosità molto elevata) di m 10 (HS1) risultante nel reticolo idrografico del PAI 2006-plena, ai sensi dell'art. 30 ter delle N. di A. del PAI, per cui in attesa di approvazione da parte del Comune dell'apposita variante al PAI si applicano le misure di prima salvaguardia relative a detta classe di pericolosità.

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale inoltre i terreni ricadono in Aree non idonee per le Fonti Energetiche Rinnovabili, in quanto Aree Agricole Interessate da Produzioni agricole-alimentare di qualità.

Si applicherà per tale motivo un coefficiente correttivo pari a 0,96.

Si avrà pertanto: $147.280,00 \text{ €} * 0,96 = 141.352,00 \text{ €}$

Al valore commerciale sopra ottenuto dovranno essere detratti gli oneri per

Publicazione o riproduzione

la regolarizzazione urbanistica che, come argomentato nel paragrafo 3.5, ammontano a 4.500,00 €.

Il valore commerciale del compendio pignorato si ridurrà pertanto a:

132.552,00 € - 4.500,00 € = 128.052,00 €

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

Non sono previste spese fisse di gestione o di manutenzione.

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

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

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

4. Conclusioni

- 1) **Il compendio oggetto di esecuzione risulta così identificato:**
 - a. Mappale 632 sub 1 foglio 51 – Catasto Fabbricati – Fabbricato industriale
 - b. Mappale 632 sub 2 foglio 51 – Catasto Fabbricati – Abitazione di tipo economico
 - c. Mappale 632 sub 3 foglio 51 – Catasto fabbricati – Area cortilizia bene comune non censibile
 - d. Mappale 631 (ex 19) foglio 51 – Catasto Terreni
 - e. Mappale 633 (ex 20) foglio 51 – Catasto Terreni
 - f. Mappale 635 (ex 21) foglio 51 – Catasto Terreni
 - g. Mappale 637 (ex 260) foglio 51 – Catasto Terreni
- 2) I lotti risultano essere occupati
- 3) Sono presenti diverse difformità urbanistiche sanabili
- 4) Il compendio pignorato non è frazionabile in più lotti

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- 5) Il valore commerciale del compendio immobiliare ammonta a 128.052,00 €
- 6) L'immobile ad uso residenziale appartiene alla classe energetica E

Cagliari, li 06/04/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carla Bertossi

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

