

Dott. Ing. MARIA PAOLA FENU

CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

Via Tommaseo 3 - 09131 CAGLIARI

Tel. (070) 43318

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE

di

CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALL'ESECUZIONE

IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 376/96 R.E.

CREDITORE PIGNORANTE

BANCO DI SARDEGNA (Avv. Filippo Cao)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

DEBITORE

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA D. ARU

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1 - PREMESSA

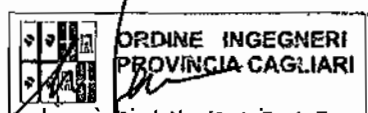
Il sottoscritto Ing. Maria Paola Fenu, nato a Cagliari il 09/06/1971, Cagliari, via Tommaseo n. 3, nominato dal Giudice dell'esecuzione, Donatella Aru, Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. n° 376/96, promosso da Banco di Sardegna S.p.a. contro [redacted], rilevato dal medesimo G.E. che la consulenza peritale risale all'anno 2001 e che nei luoghi oggetto di pignoramento è stata posta in essere un'attività di scavo, con comunicazione di Ordinanza pronunciata fuori dell'Udienza in data 20.11.2009, riceveva l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito elencati.

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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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

3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e



non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

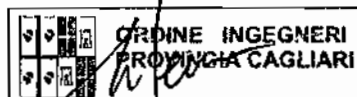
5) indichi l'utilizzazione prevista allo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti

(procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 c.p.c. . dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;



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

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o all'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

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

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

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto provvedeva ad eseguire tutti gli accertamenti ed ad effettuare i necessari sopralluoghi dando inizio alle operazioni peritali in data 27.07.06.

2 - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati con atto in data 03.05.1996, trascritto in data 05.06.1996, vengono così identificati nell'atto di pignoramento:

in Serramanna, diritto di proprietà, per una quota pari all'intero sull'unità negoziale composta da fondo rustico della superficie complessiva di Ha 40.51.25 in località "Tronconi" così distinto nel N.C.T.:

Fg 28 mappale 8 Ha 30.38.95

Fg 28 mappale 41 Ha 06.28.95



Fg 28 mappale 38 are 91.40

Fg 28 mappale 44 are 8.60

Fg 5 mappale 87 are 22.40

Fg 5 mappale 103 Ha 02.26.55

Fg 5 mappale 88 are 17.20

Fg 5 mappale 105 are 17.20

Con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, addizioni ed accessioni, con tutto quanto di immobile sopra detti beni insista o tale per legge debba ritenersi, niente escluso o riservato.

3 – RISPOSTA AI QUESITI

Poiché i terreni oggetto del pignoramento presentano identiche caratteristiche sia dal punto di vista fisico, della posizione (trattandosi di terreni contigui) e della destinazione urbanistica, si è ritenuto opportuno rispondere ai quesiti globalmente per tutti i mappali interessati dal pignoramento.

I terreni facenti parte del pignoramento sono stati oggetto di una precedente consulenza redatta dal sottoscritto e consegnata in data 26.02.01. In quest'ultima gli immobili venivano descritti e stimati nello stato di fatto in cui si trovavano in tale data. Nella presente C.T.U. si farà pertanto riferimento alla precedente consulenza, evidenziando gli eventuali mutamenti subiti dagli immobili nel corso degli ultimi nove anni.

Il sottoscritto C.T.U. si è recato per un primo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 12.03.2010. Hanno presenziato il custode, dott. [REDACTED] e il Maresciallo dei Carabinieri della stazione di Serramanna, Sig. [REDACTED]

L'azienda è infatti sottoposta a sequestro giudiziario (Proc. Pen. CNR 170/1 del 28.07.09 e CNR del 13.08.10), in seguito all'accertamento da parte del custode,



Dott. [REDACTED] di scavi non autorizzati all'interno di alcuni mappali facenti parte dell'azienda.

Durante tale sopralluogo è stata constatata la presenza all'interno dall'azienda, più precisamente nell'area di sedime dei fabbricati, del sig. [REDACTED], presenza già rilevata in precedenza dal Dott. [REDACTED]

Il sottoscritto ha eseguito un secondo sopralluogo in data 22.04.2010, accompagnata da un rappresentante dei carabinieri della stazione di Serramanna, allo scopo di indicare al geometra collaboratore l'area da rilevare e per effettuare un verifica dei fabbricati presenti nel mappale n 8. In tale occasione non è stato possibile effettuare completamente il sopralluogo per la presenza di circa trenta cani randagi che si aggiravano in prossimità dei fabbricati stessi.

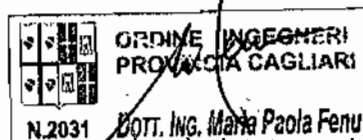
In data 11.05.2010 lo scrivente presentava istanza all'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione affinché venissero disposte opportune misure al fine di eliminare il pericolo rappresentato dalla presenza dei cani, come peraltro già richiesto precedentemente dal custode Dc [REDACTED]

In data 27 luglio 2010, con l'intervento degli operatori della A.S.L., il [REDACTED] [REDACTED] a rilasciato gli immobili, come da apposito verbale del Tribunale Ordinario di Cagliari, sezione distaccata di Sanluri (allegato n. 26).

Lo scrivente ha eseguito un ulteriore sopralluogo con il [REDACTED] in data 16.09.2010 per verificare lo stato di consistenza dei fabbricati.

Quesito n. 1 – 1a) Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in prima analisi a prendere visione della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Risulta allegato agli atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il sottoscritto ha comunque provveduto ad eseguire personalmente le visure catastali relative agli immobili pignorati alla data odierna al fine di allegarle alla presente (allegati da n. 3 a n. 10)



Si riportano di seguito gli estremi delle visure al N.C.T. relative ai singoli mappali :

1) Comune di SERRAMANNA - Foglio 28 mappale 8 (allegato n. 3) di ha complessivi 30.38.95 di cui : Porzione AA qualità: seminativo; classe: 2; superficie: ha 27.94.00; R.D. € 1.442,98; R.A. 793,64;

Porzione AB qualità: pascolo cespugliato; classe: U; superficie: ha 2.44.95; R.D. € 793,64; R.A. 15,18;

Intestazione: [REDACTED]

2) Comune di SERRAMANNA - Foglio 28 mappale 41 (allegato n. 4)

Qualità: seminativo irriguo; classe: U; superficie: ha 6.28.95; R.D. € 487,24; R.A. 211,14;

Intestazione: [REDACTED]

3) Comune di SERRAMANNA - Foglio 28 mappale 38 (allegato n. 5)

Qualità: pascolo cespugliato; classe: U; superficie: are 91.40; R.D. € 11,80; R.A. 5,66;

Intestazione: [REDACTED]

4) Comune di SERRAMANNA - Foglio 28 mappale 44 (allegato n. 6)

Qualità: pascolo cespugliato; classe: U; superficie: are 08.60; R.D. € 1,11; R.A. 0,53;

Intestazione: [REDACTED]

5) Comune di SERRAMANNA - Foglio 5 mappale 87 (allegato n. 7)

Qualità: seminativo irriguo; classe: 4; superficie: are 22.40; R.D. € 3,47; R.A. 2,08;

Intestazione: [REDACTED]

6) Comune di SERRAMANNA - Foglio 5 mappale 103 (allegato n. 8) di ha complessivi 2.26.55 di cui :



Porzione AA qualità: seminativo; classe: 4; superficie: ha 02.00.00; R.D. € 30,99; R.A. 18,59;

Porzione AB qualità: pascolo; classe: 4; superficie: are 26.55; R.D. € 8,23; R.A. 4,11;

Intestazione: [REDACTED]

7) Comune di SERRAMANNA - Foglio 5 mappale 88 (allegato n. 9)

Qualità: seminativo; classe: 4; superficie: are 17.20; R.D. € 2,66; R.A. 1,60;

Intestazione: [REDACTED]

8) Comune di SERRAMANNA - Foglio 5 mappale 105 (allegato n. 10) di are complessive 17.20 di cui :

Porzione AA qualità: seminativo; classe: 4; superficie: are 16.00; R.D. € 2,48; R.A. 1,49;

Porzione AB qualità: pascolo; classe: 4; superficie: are 1.20; R.D. € 0,37; R.A. 0,19;

Intestazione: [REDACTED]

1b) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Rogito dottor Giovanni Bonu in data 02.02.1968 Rep. 5421

Ipoteca di £. 35.000.000 in favore del Banco di Sardegna Spa contro

[REDACTED] garanzia del mutuo di £. 25.000.000

Trascritta a Cagliari il 10.02.1968 Cas. 2290 Art. 137

- Presidente del tribunale di Cagliari

Ipoteca Giudiziale di £. 28.000.000 in forza del decreto ingiuntivo

per il credito di £. 20.357.855

A favore: B.N.L.

Contro: [REDACTED]

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N.2031
DOTT. ING. Maria Paola Fenu

Contro: [REDACTED]

iscritta a Cagliari il 26.05.1969 Cas. 8390 Art. 397

- Rogito dottor Carlo Mario De Magistris in data 17.10.1992 Rep.27662 Racc. 3827

Ipoteca di £. 1.500.000.000 in favore del Banco di Sardegna Spa contro

[REDACTED] garanzia del mutuo di £. 750.000.000 estinguibile in 10 anni mediante n. 20 semestralità

Iscritta a Cagliari il 16.10.1992 Cas. 23222 Art. 3343

- Rogito dottor Carlo Mario De Magistris in data 05.12.1992 Rep.28429

Annotamento di Erogazione Somma

Trascritto a Cagliari il 03.06.1994 Cas. 11762 Art. 2116

- Rogito dottor Carlo Mario De Magistris in data 02.12.1993 Rep. 38766 Racc. 5585

Ipoteca di £. 788.500.000 in favore del Banco di Sardegna Spa contro

[REDACTED] garanzia del mutuo di £. 394.034.000 estinguibile in 15 anni mediante n. 30 semestralità di £. 14.538.388 ciascuna.

Iscritta a Cagliari il 03.12.1993 Cas. 28208 Art. 4045

- Tribunale di Cagliari in data 08.03.1995 Rep. 9420

Citazione avente per oggetto l'accertamento della validità del contratto di società stipulato in data 20.07.1990, dichiarare che gli immobili ricadono nella proprietà della [REDACTED] la quota pari alla metà, pronunciare quindi il trasferimento della proprietà in capo all'attore per la quota di $\frac{1}{2}$.

A favore di : [REDACTED]

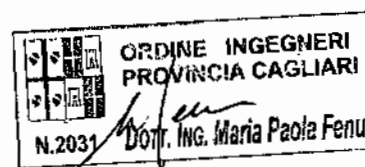
Trascritta a Cagliari il 21.03.1995 Cas. 7684 Art. 5157

- Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 09.05.1996 Rep. 926

Verbale di Pignoramento Immobili per il credito di £. 1.323.907.471

A favore: Banco di Sardegna Spa

Contro: [REDACTED]



Trascritto a Cagliari il 05.06.1996 Cas. 12067 Art. 8454

1c) Non risulta depositata la mappa censuaria. Lo scrivente ha provveduto ad acquisirla personalmente presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e la allega alla presente (allegati n. 1 e n. 2). Risulta depositato il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 03.11.1999 dal Comune di Serramanna. Si è però ritenuto opportuno chiedere il rilascio di un nuovo certificato, alla data odierna, al fine di verificare eventuali mutamenti urbanistici intervenuti relativamente agli immobili pignorati (allegato n. 25).

1d) Atto di provenienza: è stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale che viene allegato alla presente (allegato n. 11). L'atto risulta registrato a Iglesias in data 02.11.1992, al N. 1554. Contratto condizionato di compravendita e di mutuo agrario ai sensi dell'art. 3 L. 05.07.1928 n. 1760 (allegato n. 12).

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Rogante: Dott. Carlo Mario De Magistris in data 15.10.1992 Rep. 27662 Racc. 3827

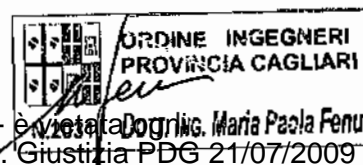
- A tale atto ha fatto seguito il Contratto definitivo di compravendita e di mutuo agrario ai sensi dell'art. 3 L. 05.07.1928 n. 1760, registrato a Iglesias il 06 11.1992 al n. 1953 (allegato n. 11a)

A favore di: [REDACTED] 32

Contro: [REDACTED]

Rogante: Dott. Carlo Mario De Magistris in data 05.11.1992 Rep. 28429 Racc. 3925

Quesito n 2 – Come già specificato gli immobili pignorati sono stati oggetto di una precedente consuepna nell'anno 2001. Pertanto nella descrizione degli stessi si farà



riferimento a quanto in quest'ultima contenuto, evidenziando eventuali mutamenti subiti dai terreni e dai fabbricati nel corso degli ultimi nove anni.

“Gli immobili periziandi, costituenti un'azienda agricola denominata “Tanca del Re”, sono siti nel comune di Serramanna, in località “Pranu Tronconi”.

Sono così distinti al N.C.T.

Foglio 28 mapp. 8, di Ha 30.38.95;

Foglio 28 mapp. 41, di Ha 6.28.95;

Foglio 28 mapp. 38, di are 91.40;

Foglio 28 mapp. 44, di are 8,60 ;

Foglio 5 mapp. 87, di are 22,40 ;

Foglio 5 mapp. 103, di Ha 2.26.55;

Foglio 5 mapp. 88, di are 17,20 ;

Foglio 5 mapp. 105, di are 17,20;

La superficie complessiva dell'intera azienda è di Ha 40.51.25.

Si giunge all'azienda provenendo da Villasor lungo la strada statale n. 196, svoltando a destra in corrispondenza del bivio denominato “s'acqua cotta” al km. 18,800 e percorrendo successivamente la strada statale n. 293 con direzione Samassi fino al km. 14,200.

L'intera azienda risulta divisa in tre tronconi principali da una strada vicinale e dal Rio Leni (allegato n. 12 e 12a). I mappali contraddistinti con i numeri 8, 41, 38 e 44 risultano delimitati lungo tutto il confine da una recinzione in rete metallica e paletti in ferro, ad eccezione del tratto confinante con la strada statale 293. In particolare si rileva la presenza di eucalipti in filare lungo buona parte dei confini delimitati dalla rete metallica.



Non risultano delimitati da alcuna recinzione i mappali 87, 88, 103, 105 che sono ubicati ad est, oltre il Rio Leni.

I principali ingressi all'azienda sono sistemati in corrispondenza dell'incrocio della strada statale con la strada vicinale; in particolare si accede al mappale n. 8, dove sono ubicati tutti i fabbricati di pertinenza dell'azienda, da un cancello in ferro (fotografia n. 1), mentre si accede agli altri terreni da un ingresso delimitato da una sbarra in ferro, chiusa con catena.

E' altresì presente un cancello in ferro lungo la S.S. 293 (fotografia n. 13).

Gran parte dei fabbricati rurali presenti, che costituivano indubbiamente il fulcro dell'azienda, risulta accorpata all'interno di una grande corte di forma rettangolare, delimitata in parte da muratura in blocchetti cementizi intonacata esternamente ed in parte da muratura in pietrame locale, facente parte di vecchi fabbricati completamente diroccati, secondo la planimetria allegata (allegati n. 14 e 14a).

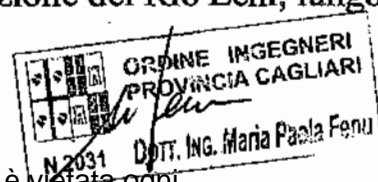
All'esterno della menzionata corte, dove sono ubicati i fabbricati destinati ad uso abitativo, si rileva la presenza sparsa di altri fabbricati destinati per lo più all'allevamento del bestiame, come fienili, stalle, magazzini, silos.

I fabbricati presenti, secondo quanto verrà poi più in dettaglio specificato, sono stati costruiti in epoche differenti, ma versano tutti in completo stato di abbandono e molti sono per lo più fatiscenti e pericolanti.

Si darà appresso descrizione dei terreni e dei fabbricati menzionati.

DESCRIZIONE DEI TERRENI

L'azienda, che come detto è divisa in tre tronconi principali, ha forma irregolare e dal punto di vista altimetrico presenta giacitura di tipo pianeggiante con un'altezza di metri 74,05 sul m.l.m.; è suddivisa in tre corpi dal rio "Leni". I confini sono costituiti lungo il lato ovest dalla Strada Statale n. 293, lungo il lato nord e nord-ovest da un'area di terreno di proprietà demaniale in direzione del Rio Leni, lungo i lati est e sud da terreni di diversa proprietà.



variate rispetto a quanto rilevato nove anni prima. Da un primo sopralluogo l'area occupata dai vasconi contraddistinti dai numeri 3, 4, 5 è sembrata essere stata parzialmente ricoperta (fotografie n. 41, 42, 43), mentre quella su cui insistono i vasconi n. 1 e n. 2 presenta ancora una certa profondità, verificabile anche dalla presenza d'acqua in seguito alle recenti precipitazioni (fotografie n. 44, 45). Al fine di rappresentare lo stato effettivo dei luoghi dal punto di vista plano-altimetrico sarebbe comunque necessario effettuare un accurato rilievo topografico delle aree interessate per ottenere dati oggettivi circa l'eventuale ricoprimento.

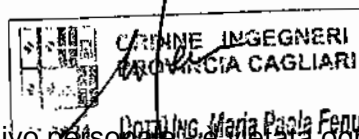
Si evidenzia che l'attività di ricolmatura dei vasconi era stata già segnalata in precedenza a seguito del sopralluogo eseguito dai tecnici della R.A.S., Assessorato dell'Industria, Servizio delle Attività Estrattive, congiuntamente ai NOE, Nucleo Operativo Ecologico dei Carabinieri, sezione di Cagliari (allegato n. 24).

A tale proposito il sottoscritto C.T.U. si è recato, in compagnia del [REDACTED] presso i NOE di Cagliari, nella sede di via Ariosto, per ottenere ulteriori informazioni relative all'effettivo ricoprimento dei vasconi e alla natura del materiale di riporto, ma non è stato possibile ottenere dati certi. Il Maresciallo [REDACTED] ha riferito che in superficie il materiale di ricoprimento è costituito da terra vegetale mentre non è possibile conoscere la natura del materiale sottostante senza l'esecuzione di opportuni carotaggi.

2) Vascone sul mappale n. 8 presente nell'anno 2010.

Nel mappale n. 88 del foglio 28, nell'anno 2001, non era presente alcuna attività di scavo. Durante il recente sopralluogo si è potuto riscontrare la presenza di uno scavo di notevole dimensione, che interessa una superficie di mq 206.980 e una profondità media di m. 3,30. La presenza di tale vascone era stata peraltro segnalata al Giudice dell'Esecuzione dal Custode [REDACTED] già dall'anno 2006.

Si è ritenuto opportuno, considerata la consistenza dello scavo, procedere ad un rilievo topografico del luogo, di tipo planoaltimetrico con stazione totale, previa



autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice, le cui risultanze vengono rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla presente (allegato n. 12c).

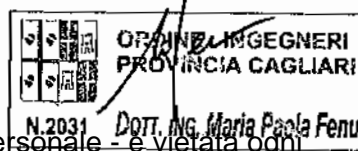
Lo scavo interessa quasi tutta la superficie del mappale n. 8, ad eccezione di una superficie di circa 26.800 mq occupata dai fabbricati; si estende fino ai confini laterali, con una profondità pressoché costante (fotografie n. 2, 36, 37, 38, 39, 40) e presenta, a tale profondità, una superficie piana piuttosto regolare. L'accesso carrabile all'interno dello scavo è consentito da alcune rampe in terra battuta, dalle quali transitavano i camion addetti al trasporto del materiale di scavo (fotografia n. 40a).

Anche tale attività di scavo è stata rilevata dal competente Servizio delle Attività Estrattive della R.A.S. in data 02.10.05 – 24 e 27.03.06 - 10.05.06 - 15.11.07, come risulta dal Verbale di Accertamento e Contestazione di Violazioni Amministrative in data 10.04.2008, redatto dal p.m. [redacted] e firmato dall' [redacted] (allegato n. 24). Ai sopralluoghi erano presenti anche i Carabinieri del N.O.E. (Nucleo Operativo Ecologico di Cagliari) rappresentati dal Maresciallo [redacted]

Da tale verbale risulta che il materiale proveniente dallo scavo è stato classificato come "terra ghiaino-sabbiosa di gruppo A1-a, capacità portante da eccellente a buona, plasticità e rigonfiamento nullo, elevata permeabilità, bassa percentuale di limi argillosi". Il materiale si presenta pertanto adatto per la realizzazione di rilevati. Sempre dal verbale di accertamento di cui sopra si evince che il materiale scavato all'interno del mappale n. 8 è stato utilizzato per il raddoppio ferroviario della linea Decimomannu – San Gavino.

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

Come già evidenziato fanno parte dell'azienda numerosi fabbricati rurali ubicati all'interno del mappale n. 8 e disposti lungo i lati di una corte interna (fotografie n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5).



Per quanto riguarda la loro individuazione e descrizione si farà riferimento, anche in questo caso, alla relazione depositata nell'anno 2001. Si evidenzia che nel 2001 tutti i fabbricati risultavano notevolmente degradati e si è accertato che attualmente lo stato di abbandono e degrado è notevolmente peggiorato.

La distribuzione planimetrica dei fabbricati è riportata nell'allegato n. 14.

Fabbricato n. 1 – Casa Colonica

Fabbricato n. 2 – Deposito mangimi

Fabbricato n. 3 – Edificio abitazione

Fabbricato n. 4 – Sgombero - Officina

Fabbricato n. 5 – Stalla e fienile

Fabbricato n. 6 – Stalla svezzamento

Fabbricato n. 7 – Scuderia

Fabbricato n. 8 – Sala mnngitura

Fabbricato n. 9 – Stalla

Fabbricato n. 10 – Sala macchine

Fabbricato n. 11 – Paddock coperto

Fabbricato n. 12 – Silos

Fabbricato n. 13 – Casa padronale

Fabbricato n. 14 – Stalla ingrasso

Si riporta di seguito la descrizione dei fabbricati contenuta nella consulenza del 2001, evidenziando eventuali mutamenti subiti.

FABBRICATO N. 1 (Casa colonica)

Trattasi di una costruzione di forma rettangolare, delle dimensioni esterne di ml 11,60 x ml 8,85 e una superficie complessiva lorda di mq. 102,66, che era destinata

nel periodo in cui l'azienda era attiva ad alloggio del custode (fotografie n. 6 - 7 - 8 - 9).

E' stata realizzata con struttura portante in blocchetti cementizi e solai con travetti in c.a. Planimetricamente sono individuabili quattro stanze di uguali dimensioni, delle quali una era destinata a cucina, ed un bagno.

La costruzione si presenta in precarie condizioni di manutenzione, anche per quanto riguarda le murature portanti ed i solai: la non corretta impermeabilizzazione del solaio, eseguita in fase di costruzione, ha provocato notevoli infiltrazioni d'acqua piovana nello stesso e nelle murature con il conseguente deterioramento dell'intonaco e talvolta anche delle stesse parti strutturali.

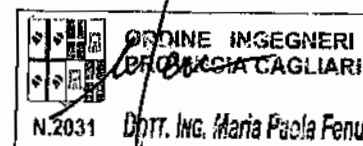
Gli infissi esterni, costituiti da finestre e portoncino in legno con persiane sempre in legno, sono completamente inutilizzabili.

Nel bagno, in completo stato di abbandono come tutta la costruzione, si rileva la presenza di una vasca, un bidet ed un w.c., privi di rubinetterie. Sono ovunque evidenti tracce di umidità.

L'intera costruzione è pavimentata in marmettoni, anche questi intrisi d'acqua, ad eccezione del bagno, dove sono presenti delle pavimentazioni in ceramica 30 x 30 e rivestimenti sempre in ceramica con disegni floreali 25 x 20, per un'altezza di m. 2,25.

FABBRICATO N. 2 (Deposito mangimi)

Si tratta di un fabbricato a due piani fuori terra delle dimensioni esterne di ml 10,45 x ml 5,95, per una superficie complessiva per piano di mq 62,17: si compone di un piano terra che si articola in tre stanze distribuite lungo un corridoio centrale, e da un primo piano, cui si accede da una scala esterna, posta sul prospetto principale, totalmente impraticabile in quanto pericolante (fotografie n. 6 - 10 - 11). La distribuzione planimetrica del primo piano è uguale a quella del piano terra.



La costruzione è stata realizzata completamente con struttura portante in pietra locale di fiume, come risulta evidente da alcune pareti che si presentano senza intonaco.

Numerose parti della struttura, in particolar modo i solai realizzati in calcestruzzo e ferro del tipo a soletta piena, risultano pericolanti e, come si può osservare dalla documentazione fotografica allegata, sono crollati in più parti.

Gli infissi interni sono stati in buona parte divelti; laddove sono presenti risultano fatiscenti ed inutilizzabili.

Complessivamente la struttura si presenta in pessime condizioni e totalmente inagibile.

FABBRICATO N. 3 (Deposito cereali)

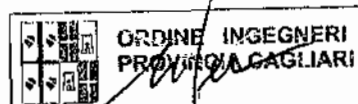
Sul confine destro del fabbricato contrassegnato con il n. 2 è ubicato un terzo fabbricato, contrassegnato con il n. 3, anch'esso destinato ad usi residenziali, avente dimensioni esterne 17,80 x 10,75; la superficie lorda del fabbricato risulta essere di mq. 191,35 (fotografie n. 12 - 13 - 14).

Rispetto a quelli ora descritti è quello presenta le migliori condizioni di manutenzione, anche perché, a detta del [REDACTED] sono stati eseguiti interventi di tipo manutentivo, soprattutto sui solai. Si tratta del fabbricato dove risiedeva il sig. [REDACTED] durante la sua permanenza in azienda.

Planimetricamente si articola in un ingresso centrale dal quale si accede ad una grande camera, ad un camera più piccola ed ad un andito. Su quest'ultimo sono distribuiti una cucina, un bagno ed altre due stanze.

L'intero fabbricato è pavimentato con piastrelle in marmettoni, ad eccezione del bagno che presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato per le precarie condizioni igienico - sanitarie in cui lo stesso si trovava al momento del sopralluogo, dopo l'allontanamento del sig. [REDACTED]



La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da blocchetti cementizi intonacati esternamente, con solai di tipo latero cementizi; la copertura è costituita da lastre ondulate in cls.

FABBRICATO N. 4 (Locale di sgombero – Officina)

E' il primo dei fabbricati ubicati sul lato sinistro della corte centrale (fotografie n. 15- 16).

Si tratta di un unico locale che, sempre secondo quanto indicato da [REDACTED] era utilizzato come officina o locale di sgombero.

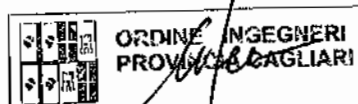
E' una costruzione di forma rettangolare, avente dimensioni esterne 5,00 x 14,00 ed una superficie complessiva di mq. 70,50, realizzata con struttura portante in blocchetti cementizi e solai latero cementizi, intonacata esternamente con finitura tipo a rinzaffo; l'intonaco interno si presenta alquanto deteriorato. Si rilevano evidenti tracce di umidità sui solai, dovute a notevoli infiltrazioni d'acqua.

La costruzione, che presenta pavimentazioni in battuto di cemento, infissi esterni costituiti dal solo telaio in ferro totalmente arrugginito e quasi completamente divelto, risulta alquanto degradata e pericolante.

FABBRICATO N. 5 (Stalla e fienile)

Il fabbricato in questione è attiguo a quello sopra descritto e si compone di due piani fuori terra: il piano terra era destinato a stalla, il primo piano, cui si accede attraverso una scala esterna in c.a. pericolante, a fienile (fotografie n. 17 - 18 - 19). Ha complessivamente una superficie lorda di mq. 359,22.

La struttura portante dell'intero fabbricato è di tipo misto, in muratura di blocchetti e pilastri in mattoni laterizi, il solaio è costituito da travetti in c.a. e pignatte in blocchetti in cls. La pavimentazione sia del piano primo che del piano terra è in battuto di cemento; l'intonaco interno è ovunque parzialmente demolito ed il solaio del primo piano presenta notevoli segni di cedimento ed è alquanto pericolante. Al



piano terra sono presenti, sul lato longitudinale della stalla, le mangiatoie in cls, parzialmente demolite.

Non sono presenti infissi esterni, ad eccezione di un portoncino d'ingresso al piano primo e di una finestra, entrambi completamente deteriorati.

Anche questo fabbricato risulta complessivamente alquanto degradato e pericolante.

Attigua alla stalla, sul lato destro, è stata realizzata una piccola costruzione ad un piano che si compone di due stanze, delle dimensioni di ml. 5,50 x 11,00 e della superficie complessiva di mq. 60,05. Presenta struttura portante in blocchetti cementizi e doveva essere utilizzata come deposito

FABBRICATO N. 6 (Stalla svezzamento)

Sul retro dei fabbricati n. 4 e n. 5 precedentemente descritti, con accesso diretto dalla stalla, è situato il fabbricato n. 6, che era destinato a ricovero animali (fotografie n. 20 - 21). Di forma rettangolare, con dimensioni esterne di m. 25,90 x 6,10, e superficie complessiva lorda di mq. 157,99, il fabbricato è costruito con struttura portante costituita da colonne e travi in acciaio zincato, con copertura ad una falda, realizzata in lastre ondulate in fibrocemento. La struttura portante si appoggia alle pareti posteriori dei fabbricati n. 4 e n. 5, che costituiscono altresì la chiusura laterale del fabbricato in questione.

All'interno sono stati realizzati n. 10 box per ricovero animali in muratura di blocchetti non intonacata esternamente, alta 1,20 m. Lungo il confine longitudinale esterno sono presenti delle mangiatoie in cls, che si presentano parzialmente demolite.

FABBRICATO N. 7 (Locale deposito)

Sempre dalla stalla si accede, sul retro, ad un altro piccolo fabbricato (fotografie n. 22 - 23) composto da due stanze, con dimensioni di m. 12,5 x 4,00 e superficie lorda di mq. 50,00, che presenta identiche modalità costruttive del fabbricato n. 5,



ovvero struttura portante in muratura di blocchetti, solaio costituito da travetti in c.a. e pignatte in blocchetti in cls, pavimento in battuto di cemento.

Esternamente alla corte sono situati i fabbricati n. 8, 9, 10, 11, 12, 13, nelle rispettive posizioni indicate in planimetria generale, dei quali si dà appresso descrizione.

FABBRICATO N. 8 (Sala mungitura)

Trattasi di un fabbricato di forma rettangolare con dimensioni esterne di m. 17,30 x 6,60 ed un piccolo corpo accessorio di dimensioni 4,40 x 1,95 ed una superficie di mq. 122,76, realizzato con struttura portante in blocchetti cementizi non intonacati esternamente e copertura costituita da un'orditura di travi e travetti in acciaio zincato, con sovrastanti lastre in cls ondulato (fotografie n. 24 - 25).

Le pareti interne sono intonacate e parzialmente rivestite in gres ceramico di colore bianco per un'altezza di m. 1,95, come pure in gres ceramico sono i pavimenti. Sono altresì presenti le fosse che dovevano essere al servizio della mungitrice meccanica e parte degli autocatturanti per animali, in acciaio zincato.

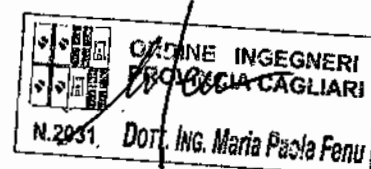
Il fabbricato si presenta in completo stato di abbandono.

FABBRICATO N. 9 (Stalla)

Di forma rettangolare con dimensioni 49,80 x 16,35 mt, è costituito da una struttura portante in blocchetti in cls con copertura in arcarecci in ferro zincato e lastre ondulate in cls, pavimento in battuto di cemento su vespaio in pietrame (fotografie n. 26 - 27 - 28). Si accede al fabbricato attraverso le aperture principali, collocate sulle testate del fabbricato medesimo e da porte di servizio laterali. Entrambi i lati maggiori sono serviti da una finestratura discontinua costituita da infissi in ferro zincato, completamente arrugginiti.

Relativamente alla distribuzione interna si evidenzia una corsia centrale di alimentazione.

L'intero fabbricato si trova in uno stato di completo degrado ed abbandono.



FABBRICATO N. 10 (Sala macchine)

Annesso al fabbricato n. 9 e con questo comunicante è stato costruito un piccolo locale destinato a sala macchine, delle dimensioni di m. 4,95 x 8,15, realizzato con le stesse modalità costruttive del locale principale. Presenta struttura portante in blocchetti cementizi, copertura costituita da orditura di travi in acciaio con sovrastanti lastre ondulate in cls. Non sono presenti infissi esterni; la pavimentazione è in battuto di cemento.

FABBRICATO N. 11 (Paddock coperto)

Di forma rettangolare e delle dimensioni di m 40,50 x 11,40 con una superficie complessiva di 461,70 mq, risulta realizzato con struttura portante in pilastri e travi in acciaio e copertura in lastre ondulate in cls (fotografie n. 29 - 30 - 31).

I pilastri si presentano rivestiti in cls per un'altezza di m. 1,20.

Solo lungo uno dei lati longitudinali del fabbricato è stata realizzata una tamponatura in blocchetti, non intonacata, mentre al centro e sempre in senso longitudinale sono state realizzate delle mangiatoie. Non è presente alcun tipo di pavimentazione.

FABBRICATO N. 12 (Silos)

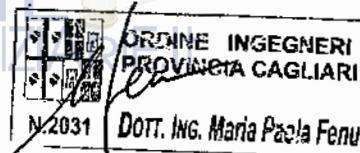
Attigui al fabbricato n. 9, sono stati realizzati due silos (fotografie n. 32), per l'approvvigionamento dei mangimi, a pianta circolare, con diametro ciascuno di ml 5,70 ed una superficie di mq 25,52.

Presentano struttura in muratura portante in blocchetti di cls, con copertura costituita da travetti in c.a. e laterizi.

Si presentano in buono stato di conservazione

FABBRICATO N. 13 (Casa padronale)

Si tratta della costruzione più caratteristica e più importante dell'intero complesso, che era destinata ad alloggio del titolare dell'azienda (fotografie n. 33 - 34).



Si compone di due piani fuori terra a pianta rettangolare se si esclude il corpo scala che è aggettante rispetto al resto della costruzione.

Al piano terra è presente un lungo corridoio centrale dal quale si ha accesso, sulla sinistra, ad una grande sala e a due stanze più piccole sulla destra. Al termine del corridoio si innesta la scala che porta al piano superiore dove sono presenti un grande disimpegno centrale ed altre due stanze. Sia dal corridoio che dalle stanze si accede ad una vasta terrazza a livello, molto panoramica, dalla quale si ha la visione dell'intera azienda. Si rileva che la suddetta terrazza costituisce in realtà in parte la copertura del piano terra e in parte la copertura della lolla antistante lo stesso.

I solai in corrispondenza alla menzionata terrazza si presentano pericolanti per la cospicua infiltrazione d'acqua avvenuta all'interno degli stessi per la mancata impermeabilizzazione. Sui muri portanti del piano terra, in corrispondenza dell'attacco con i suddetti solai, si rilevano evidenti e notevolissime tracce di umidità.

Sono presenti i soli telai in ferro degli infissi esterni che sono completamente arrugginiti; non sono presenti infissi interni.

Non si è ritenuto opportuno accedere all'interno del fabbricato, considerato lo stato pericolante delle strutture

Attigua alla casa padronale, sul lato destro rispetto al prospetto principale, è stata realizzata una tettoia in lastre ondulate in cls, poggiate su struttura in ferro, sorretta da tre pilastri in blocchetti in cls, che mostrano pericolosi segni di cedimento.

FABBRICATO N. 14 (Stalla ingrasso)

Attiguo alla casa padronale, sul lato sinistro per chi si pone frontalmente a questa, è stato realizzato un fabbricato destinato a stalla ingrasso (fotografie n. 35).



Presenta struttura costituita da muratura portante parte in pietra e parte in blocchetti cementizi, copertura realizzata con orditura di travi principali e secondarie in legno con sovrastante manto di tegole marsigliesi.

Si evidenzia la presenza, su entrambi i lati lunghi del fabbricato, di mangiatoie in cls, parzialmente demolite. Il pavimento è costituito da battuto di cemento.

Anche questo fabbricato si presenta fatiscente e pericolante.

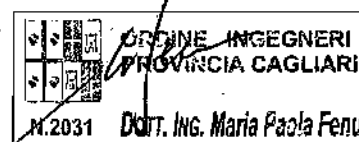
Quesito n. 3 – I dati indicati nel pignoramento sono rispondenti a quelli attuali e consentono l'individuazione degli immobili pignorati.

Quesito n. 4 – Non è risultato necessario apportare variazioni catastali relativamente ai mappali n. 41 – 38 – 44 del foglio 28 e ai mappali n. 87 – 88 – 103 – 105 del foglio 5.

Per quanto riguarda, di contro, il mappale n. 8 del foglio 28, in seguito alla notevole attività di scavo posta in essere al suo interno, il sottoscritto C.T.U., con istanza in data 11.05.2010, proponeva all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione la possibilità di scorporare l'area interessata dallo scavo dal resto del mappale n. 8 mediante una pratica di frazionamento catastale. Tutto ciò al fine di rendere lo stesso mappale più facilmente negoziabile, anche in considerazione del fatto che al suo interno sono presenti tutti i fabbricati facenti parte dell'azienda. In seguito al parere favorevole del creditore procedente, rappresentato dall'Avv. Filippo Cao, il sottoscritto riceveva regolare autorizzazione dal Giudice in data 03.09.2010 e procedeva di conseguenza al frazionamento del mappale n. 8.

Con Frazionamento n. CA0493417/2010 del 26.11.2010 il mappale n. 8 di ha 30.38.95 veniva suddiviso nei due mappali n. 91 di ha 02.68.02 e n. 92 di ha 27.70.93.(allegato n. 13)

Nel mappale n. 91 insistono i fabbricati mentre nel mappale n. 92 è presente lo scavo di notevole dimensione.



Per quanto riguarda i fabbricati si fa rilevare inoltre che dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari è emerso che gli stessi non risultano censiti al N.C.E.U., pur essendo riportati in mappa.

Quesito n. 5 – Dall'esame del Piano Urbanistico Comunale di Serramanna e del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 26) rilasciato dallo stesso Comune, i terreni Fg 28 mappali nn. 8, 33, 41, 44 e Fg 5 mappali nn. 87, 88, 103, 105, oggetto del pignoramento, ricadono nella zona classificata "E agricola".

La zona E comprende le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Per quanto riguarda le costruzioni ammesse, gli indici fondiari massimi, la superficie minima di intervento e la normativa relativa agli interventi consentiti in zona E si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

Quesito n. 6

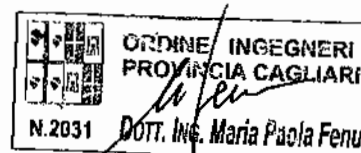
REGOLARITA' DELLA CONCESSIONI RELATIVAMENTE ALLE ATTIVITA' DI SCAVO POSTE IN ESSERE ALL'INTERNO DEI FONDI

Per quanto riguarda gli interventi di scavo posti in essere nei mappali pignorati occorre fare una distinzione tra quelli eseguiti prima del 2001 nei mappali 41 e 38 e quelli eseguiti dopo il 2001 nel mappale 8.

Mappali n. 41 e n. 38

Per quanto riguarda le autorizzazioni relative alla regolarità degli scavi eseguiti all'interno dei mappali 41 e 38 si faccia riferimento a quanto contenuto nella relazione dell'anno 2001.

Rispetto a quanto riportato nella precedente consulenza è comunque necessario evidenziare che:



- l'attività di cava all'interno dei mappali n. 38 e n. 41 è proseguita anche negli anni successivi al 2001, interessando quasi completamente la superficie di detti mappali, come fatto rilevare dal perito minerario ██████████ dell'Assessorato all'Industria, Servizio Attività Estrattive;

- tale attività è da considerarsi attività abusiva di scavo come verbalizzato dall'Assessorato Regionale all'Industria - Attività estrattive;

- dalla constatazione visiva dei luoghi sembrerebbe che si sia proceduto ad una ricolmatura parziale dei vuoti e che tale attività avrebbe dovuto comunque essere subordinata a regolare autorizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 30/1989.

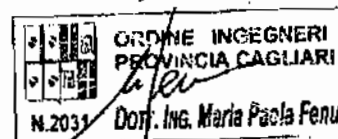
Mappale n. 8

Come precedentemente descritto all'interno del mappale n. 8, dopo l'anno 2001, è stata posta in essere un'attività di scavo di consistenti dimensioni. Al fine di verificarne la regolarità il sottoscritto C.T.U., in data 09.04.2010 e in data 15.04.2010, ha eseguito le necessarie verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Serramanna, la Provincia del Medio Campidano e il CISA (Consorzio Intercomunale di Salvaguardia Ambientale) di Serramanna. Le uniche autorizzazioni presenti sono l'autorizzazione n. prot. 5865 e l'autorizzazione n. prot. 5866, in data 16.07.1991, rilasciate dal Servizio del Genio Civile di Cagliari e già indicate nella relazione del 2001.

Secondo quanto riportato nelle menzionate autorizzazioni all'interno del mappale n. 8 era previsto lo scavo di due vasconi nelle vicinanze degli edifici; nella realtà è stato realizzato uno sbancamento generale per una superficie complessiva di mq 206.980 ed un volume complessivo di mc 683.034.

Tale scavo è stato quindi realizzato non conformemente a quanto autorizzato e la sua notevole dimensione lo porta ad essere assimilato ad una attività estrattiva.

A tale proposito la sottoscritta in data 05.05.2010 si è recata presso l'Assessorato all'Industria Settore Attività Estrattive dove ha potuto constatare, dai documenti



fornitigli dal perito minerario sig. ██████████ che l'attività di scavo posta in essere all'interno del mappale n. 8 era stata rilevata in più occasioni dal predetto Assessorato. Nei Verbali di Accertamento lo stesso Assessorato sottolinea che " *tali lavori presentando i caratteri fondamentali dell'attività estrattiva quali volumi, durata e commercializzazione, sono da considerarsi attività abusiva di cava e pertanto soggetti a sanzione amministrativa, come dai disposti della L.R. 30/89" (allegato n. 24).*

Per quanto riguarda l'eventuale sanabilità delle opere di scavo poste in essere all'interno dei mappali n. 8, n. 41 e n. 38, anche secondo quanto emerso dai colloqui dello scrivente con i tecnici del Comune e della R.A.S., occorrerebbe procedere alla ricolmatura dei vuoti, previa autorizzazione degli organi competenti. Considerato che il costo per il riempimento è di circa 12,00 €/mc e che il volume di terra asportato nel solo mappale n. 8 è di 680.000 mc, tale intervento si presenta talmente oneroso da essere improponibile.

REGOLARITA' DELLA CONCESSIONI RELATIVAMENTE AI FABBRICATI

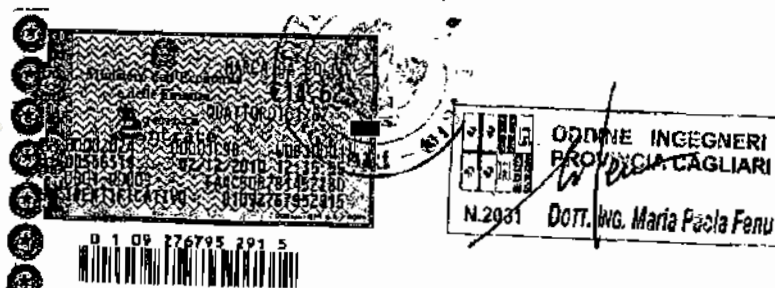
Come già specificato all'interno dei terreni sono presenti fabbricati.

Relativamente alla regolarità delle concessioni edilizie degli stessi, non essendo stato modificato il loro stato, sono da ritenersi valide le considerazioni esposte nell'anno 2001, che di seguito si riportano:

"Risulta dagli atti esaminati che è stata presentata domanda di concessione in sanatoria solo per alcuni fabbricati, mentre gli altri risultano essere stati edificati prima dell'entrata in vigore della legge n°765 del 06 agosto 1967.

Dall'esame della pratica di condono edilizio n. 2866, si è potuto verificare che **sono stati dichiarati preesistenti** al momento della domanda di condono i seguenti fabbricati :

- 1 - Casa colonica
- 2 - Deposito mangimi



- 3 - Deposito cereali
- 4 - Ricovero macchine
- 5 - Ricovero macchine
- 7 - Scuderia
- 9 - Stalla
- 12 - Silos
- 13 - Casa padronale
- 14 - Stalla ingrasso
- 15 - Stalla ingrasso

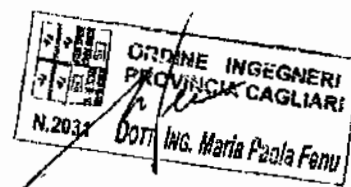
Sono stati invece **dichiarati privi di concessione edilizia** (ed è stata chiesta e ottenuta la concessione in sanatoria) i fabbricati :

- 8 - Sala mungitura
- 11 - Paddock coperto
- 6 - Stalla svezzamento
- 10 - Sala macchine

Tali fabbricati sono stati realizzati in assenza totale di concessione edilizia e sanati con concessione in sanatoria n. 55/88. Si è rilevato che tale concessione in sanatoria, è stata rilasciata a nome di [REDACTED] e residente a Villacidro, a quel tempo affittuario dell'azienda come risulta dagli atti depositati in Comune (allegato n. 27).

Dall'esame degli elaborati grafici si è verificato che i fabbricati dichiarati abusivi risultano rispondenti al progetto approvato, di cui alla concessione in sanatoria ora menzionata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quesito n. 7

Il compendio pignorato è costituito da otto mappali, per una superficie complessiva Ha 41.51.25, con sovrastanti fabbricati ubicati tutti nel mappale n. 8 del foglio n. 28.

In particolare i mappali contraddistinti dai numeri 87, 103, 88, 105 sono ubicati a est del rio Leni, mentre i mappali contraddistinti dai numeri 8, 41, 38, 44 sono ubicati ad ovest ed in particolare il mappale n. 8 è separato da una strada vicinale dagli altri tre, come si può verificare nell'allegata planimetria catastale.

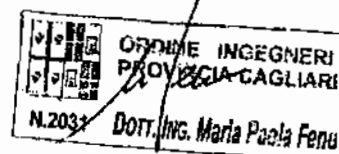
Considerate quelle che sono le caratteristiche dei terreni e la loro posizione si ritiene opportuno proporre la vendita in quattro lotti distinti, sia in considerazione alle caratteristiche dell'azienda sia per la presenza di opere di scavo all'interno di alcuni mappali.

Il primo lotto comprende il mappale n. 91 del foglio 28 (derivato dal frazionamento del mappale n. 8) ed i fabbricati sovrastanti, il secondo lotto il mappale n. 92, all'interno del quale è presente lo scavo di grande dimensione, il terzo lotto comprende i mappali n. 38, 41 e 44 del foglio 28 all'interno dei quali sono stati eseguiti gli scavi riscontrati nell'anno 2001; il quarto lotto comprendente i mappali n. 87, 88, 103 e 105 del foglio 5 a est del rio Leni.

Quesito n. 8 – Gli immobili sono pignorati per l'intero.

Quesito n. 9 – In occasione del primo sopralluogo eseguito alla presenza del custode ██████████ sottoscritto ha potuto accertare all'interno dell'azienda la presenza del ██████████ come già precedentemente esposto, il sig. ██████████ ha lasciato l'azienda in data 07.07.2010 (allegato n. 27) e alla data odierna, sia all'interno dell'azienda che dei fabbricati, non si è rilevata la presenza di persone estranee.

Quesito n. 10 - L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.



Quesito n. 11 e n. 12 – Non sono presenti sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità o vincoli di natura condominiale.

Per quanto riguarda i mappali n. 41 e n. 44 del foglio 28, che si attestano nelle immediate vicinanze del rio Leni, occorrerà verificare su apposita cartografia in scala adeguata, non in possesso dello scrivente, se una parte di questi mappali ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 m dal ciglio di sponda, come disposto dal Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004, art. 142.

Quesito n. 13

STIMA DEGLI IMMOBILI

Come esposto in risposta al quesito n. 8, si è ritenuto opportuno scorporare i fondi in quattro lotti distinti, come sopra elencato.

Il primo lotto è costituito dal mappale n. 91 del foglio 28, derivato dal mappale n. 8, della superficie di mq 26.802, al quale andrà sommato il valore dei fabbricati in esso presenti.

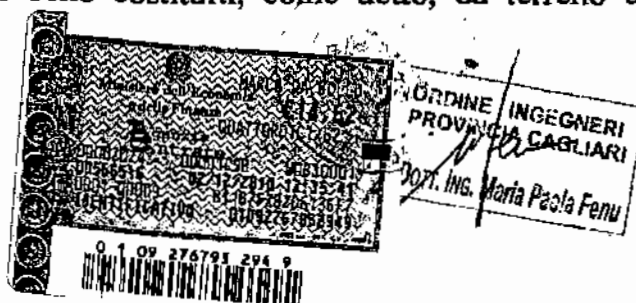
Il secondo lotto è costituito il mappale n. 92 del foglio 28, sempre derivato dal frazionamento del mappale 8, della superficie di mq 277.093 che include l'area dove è presente lo scavo.

Il terzo lotto è costituito dai mappali 38, 41 ,44, del foglio 28, per una superficie complessiva di mq 72.895,00, comprendente i cinque vasconi rilevati nel 2001, di cui alcuni, come detto, parzialmente ricolmati.

Il quarto lotto comprende i mappali 87, 88, 103 e 105 del foglio 5, a est del rio Leni, per una superficie di mq 28.335,00.

I fondi oggetto dell'esecuzione sono costituiti, come detto, da terreno di tipo alluvionale con limitata fertilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Come più volte esposto, i terreni, ad eccezione di quelli ad est del Rio Leni, sono stati interessati da operazioni di scavo alquanto consistenti che limitano il valore dei terreni medesimi. In particolare i vasconi ricadenti nei mappali n. 41, 38 e 44 del foglio 28 sono stati solo parzialmente ricoperti, mentre il mappale n. 92 (derivato dal frazionamento del mappale 8) è totalmente interessato da uno scavo della superficie di circa 21 ettari e della profondità media di 3,30 m. Occorre comunque rilevare che la superficie derivata dallo scavo si presenta mediamente pianeggiante e regolare e quindi suscettibile di utilizzazione a fini agricoli.

Tenendo conto della posizione rispetto alle vie di comunicazione, delle strutture presenti circa la possibilità di utilizzo razionale, nonché dell'andamento della domanda relativa al mercato di tali beni, il valore del fondo scaturisce dalla comparazione con altri terreni simili ed oggetto di compravendita in tempo recente nella zona, si stima sinteticamente un valore di

€ 8.000,00/ha per il lotto n. 1

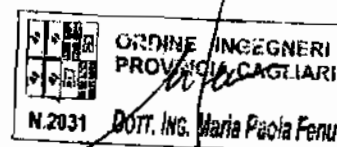
€ 4.000,00/ha per il lotto n. 2

€ 4.000,00/ha per il lotto n. 3

€ 10.000,00/ha per il lotto n. 4

Nell'attribuzione del valore dei terreni si è tenuto conto del deprezzamento degli stessi dovuto al fatto che la loro potenzialità edificatoria potrebbe essere in parte limitata dalla presenza dei numerosi fabbricati all'interno del lotto n. 1, che ha impegnato, a seguito della C.E. n. 55/88, parte della volumetria realizzabile nell'intero lotto.

I fabbricati presenti all'interno dell'azienda, si trovano ancora in stato di completo abbandono e degrado e rispetto all'anno 2001 è ulteriormente peggiorato lo stato di consistenza e conservazione. Come già espresso nella precedente consulenza i fabbricati per essere riportati in condizioni di funzionalità richiederebbero



consistenti interventi di ristrutturazione, il cui costo è da ritenersi simile a quello di una nuova costruzione di fabbricati di pari caratteristiche e dimensioni.

Considerato lo stato attuale delle costruzioni, l'aspetto economico più idoneo per esprimere il valore dei fabbricati è quello del costo di ricostruzione, che tiene conto del costo di costruzione attuale e del coefficiente di vetustà, considerando un elevato deprezzamento dovuto all'età e allo stato di abbandono degli stessi.

Anche in questo caso i fabbricati verranno valutati singolarmente, pur non essendo singolarmente commerciabili, in quanto facenti parte di un unico complesso aziendale inscindibile.

Si riporta di seguito la stima degli immobili pignorati, secondo la divisione in lotti sopra proposta.

Lotto n. 1

Fabbricato n. 1 - Casa Colonica

Considerando un costo di ricostruzione pari a €/mq 600,00 ed un coefficiente di vetustà pari a 0,30 si valuta:

$$\text{mq } (11,60 \times 8,85) \times \text{€/mq } 600,00 \times 0,30 = \text{€ } 18.478,80$$

(diconsi € diciottomilaquattrocentosettantotto/80)

Fabbricato n. 2 – Deposito mangimi

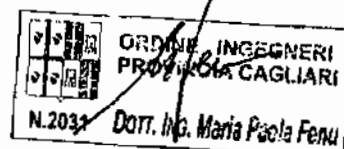
Considerando un costo di ricostruzione pari a € 500,00/mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,20 si valuta:

$$\text{mq } (10,45 \times 5,95) \times 2 \times \text{€/mq } 500,00 \times 0,20 = \text{€ } 12.435,50$$

(diconsi € dodicimilaquattrocentotrentacinque/50)

Fabbricato n. 3 – Edificio abitazione

Considerando un costo di ricostruzione pari a € 600,00/mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,50 si valuta:



$\text{mq } (17,80 \times 10,75) \times \text{€}/\text{mq } 600,00 \times 0,50 = \text{€ } 57.405,00$

(diconsi € cinquasettemilaquattrocentocinque/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato n. 4 – Sgombero – Officina

Considerando un costo di ricostruzione pari a €mq 350,00 ed un coefficiente di vetustà pari a 0,30 si valuta:

$\text{mq } (5,00 \times 14,10) \times \text{€}/\text{mq } 350,00 \times 0,30 = \text{€ } 7.402,50$

(diconsi € settemilaquattrocentodue/50)

Fabbricato n. 5 – Stalla e fienile

Considerando un costo di ricostruzione pari a €mq 350,00 ed un coefficiente di vetustà pari a 0,30 si valuta:

$\text{mq } (28,15 \times 5,00) + \text{mq } (5,50 \times 10,95) + \text{mq } (31,65 \times 5,00) =$

$\text{mq } 359,22 \times \text{€}/\text{mq } 350,00 \times 0,30 = \text{€ } 37.718,10$

(diconsi € trentasettemilasettecentodiciotto/10)

Fabbricato n. 6 – Stalla svezamento

Considerando un costo di ricostruzione pari a €mq 220,00 ed un coefficiente di vetustà pari a 0,40 si valuta:

$\text{mq } (25,90 \times 6,10) \times \text{€}/\text{mq } 220,00 \times 0,40 = \text{€ } 13.903,12$

(diconsi € tredicimilanovecentotot/12)

Fabbricato n. 7 – Locale deposito

Considerando un costo di ricostruzione pari a €mq 350,00 ed un coefficiente di vetustà pari a 0,60 si valuta:

$\text{mq } (12,50 \times 4,00) \times \text{€}/\text{mq } 350,00 \times 0,60 = \text{€ } 10.500,00$

(diconsi € diecimilacinquecento/00)

Fabbricato n. 8 – Sala mungitura



Considerando un costo di ricostruzione pari a €/mq 450,00 e un coefficiente di vetustà pari a 0,50 si valuta:

$$\text{mq } (17,30 \times 6,60) + (4,40 \times 1,95) = \text{mq } 122,76 \times \text{€/mq } 450,00 \times 0,50 = \text{€ } 27.621,00$$

(diconsi € ventisettemilaseicentoventuno/00)

Fabbricato n. 9 – Stalla

Considerando un costo di ricostruzione pari a €/mq 300,00 ed un coefficiente di vetustà pari a 0,40 si valuta:

$$\text{mq } (49,80 \times 11,40) \times \text{€/mq } 300,00 \times 0,40 = \text{€ } 68.126,40$$

(diconsi € sessantottomilacentosei/40)

Fabbricato n. 10 – Sala macchine

Considerando un costo di ricostruzione pari a €/mq 300,00 ed un coefficiente di vetustà pari a 0,40 si valuta:

$$\text{mq } (4,95 \times 8,15) \times \text{€/mq } 300,00 \times 0,40 = \text{€ } 4.841,10$$

(diconsi € quattromilaottocentoquarantuno/10)

Fabbricato n. 11 – Paddock coperto

Considerando un costo di ricostruzione pari a €/mq 160,00 ed un coefficiente di vetustà pari a 0,40 si valuta:

$$\text{mq } (40,50 \times 11,40) \times \text{€/mq } 160,00 \times 0,40 = \text{€ } 29.548,80$$

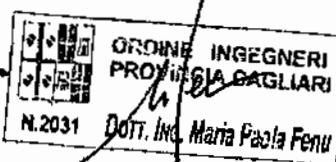
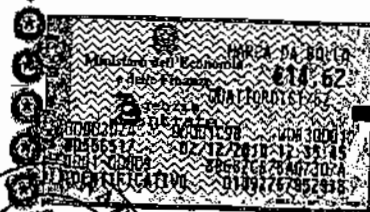
(diconsi € ventinovemilacinquecentoquarantotto/80)

Fabbricato n. 12 – Silos

Considerando un costo di ricostruzione pari a €/mq 250,00 ed un coefficiente di vetustà pari a 0,50 si valuta:

$$2 \times \text{mq } 25,52 \times \text{€/mq } 250,00 \times 0,50 = \text{€ } 6.380,00$$

(diconsi € seimilatrecentottanta/00)



Fabbricato n. 13 – Casa padronale

Considerando un costo di ricostruzione pari a € 600,00/mq ed un coefficiente di vetustà pari a 0,40 si valuta:

$$\text{mq } (15,05 \times 12,95) + \text{mq } (8,45 \times 2,90) + \text{mq } (12,95 \times 6,00) =$$

$$\text{mq } 321,60 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 \times 0,40 = \text{€ } 77.184,00$$

(diconsi € settantasettemilacentottantaquattro/00)

Fabbricato n. 14 – Stalla ingrasso

Considerando un costo di ricostruzione pari a €/mq 350,00 ed un coefficiente di vetustà pari a 0,20 si valuta:

$$\text{mq } (14,15 \times 5,45) \times \text{€}/\text{mq } 350,00 \times 0,20 = \text{€ } 5.398,22$$

(diconsi € cinquemilatrecentonovantotto/22)

Area di pertinenza dei fabbricati fg 28 mappale n. 91

$$\text{ha } 2.68.02 \times \text{€ } 8.000/\text{ha} = \text{€ } 21.441,60$$

(diconsi € ventunomilaquattrocentoquarantuno/60)

Valore complessivo del lotto n. 398.384,14**Lotto n. 2**

Fg 28 mappale n. 92 Ha 27.70.93

$$\text{Ha } 27.70.93 \times \text{€ } 4.000/\text{ha} = \text{€ } 110.837,20$$

(diconsi € centodiecimilaottocentotrentasette/20)

Lotto n. 3

Fg 28 mappale 41 Ha 6.28.95

Mappale 38 are 91.40

Mappale 44 are 8.60



Ha 7.28.95 x €/ha 4.000,00 = € 29.158,00

(diconsi € ventinovemilacentocinquantotto/00)

Lotto n. 4

Fg 5 mappale 87 are 22.95

mappale 88 are 17.20

mappale 104 are 17.20

mappale 103 ha 2.26.55

Ha 2.83.35 x €/ha 10.000,00 = € 28.335,00

(diconsi € ventottomilatrecentotrentacinque/00)

CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Si allegano alla presente la documentazione fotografica relativa agli immobili pignorati, le visure catastali, le planimetrie e tutti i documenti che il sottoscritto ha ritenuto utili ai fini della redazione della C.T.U.

Cagliari 26/11/2010

Il C.T.U.

Ing. Maria Paola Fenu

