

Studio Tecnico  
Dottore Agronomo Ettore Crobu  
Via Rossini n°44 Cagliari  
Tel/fax 070/4560965

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Ordinario di Cagliari  
Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Relazione  
Consulenza Tecnica d'Ufficio  
R.E. n° 442/2017 ruolo esecuzioni immobiliari

Creditore  
xxxxxxxxx + 2

Debitore  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**STUDIO TECNICO**  
**Ettore Crobu Dottore Agronomo**  
Via Rossini n° 44  
09128 **CAGLIARI**  
TEL./FAX 070 4560965



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 442/2017 R.E.**

XXXXXXXXXXXXXXXXX + 2

**CREDITORE**



**CONTRO**

XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXX

**DEBITORI**

**IL C.T.U.**

**Ettore Crobu - Dottore Agronomo**



**La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:**

<b>1. Premessa</b>	<b>pag. 5</b>
<b>2. Descrizione delle operazioni</b>	<b>pag. 10</b>
<b>3. Check list</b>	<b>pag. 16</b>
<b>4. Risposta ai quesiti</b>	
<b>4.1 in risposta al 1° quesito</b>	<b>pag. 17</b>
<b>4.2 in risposta al 2° quesito</b>	<b>pag. 17</b>
<b>4.3 in risposta al 3° quesito</b>	<b>pag. 32</b>
<b>4.4 in risposta al 4° quesito</b>	<b>pag. 52</b>
<b>4.5 in risposta al 5° quesito</b>	<b>pag. 52</b>
<b>4.6 in risposta al 6° quesito</b>	<b>pag. 53</b>
<b>4.7 in risposta al 7° quesito</b>	<b>pag. 64</b>
<b>4.8 in risposta all'8° quesito</b>	<b>pag. 65</b>
<b>4.9 in risposta al 9° quesito</b>	<b>pag. 66</b>
<b>4.10 in risposta al 10° quesito</b>	<b>pag. 70</b>
<b>4.11 in risposta all'11° quesito</b>	<b>pag. 70</b>
<b>4.12 in risposta al 12° quesito</b>	<b>pag. 71</b>
<b>4.13 in risposta al 13° quesito</b>	<b>pag. 71</b>
<b>4.14 in risposta al 14° quesito</b>	<b>pag. 77</b>
<b>4.15 in risposta al 15° quesito</b>	<b>pag. 77</b>
<b>5. Conclusioni</b>	<b>pag. 77</b>



## **Allegati**

- 1. Allegato fotografico**
- 2. Verbali sopralluoghi**
- 3. Informativa debitore - Ricevuta di avvenuta consegna PEC**
- 4. Ispezione ipotecaria del 10/02/2022 e del 20/12/2022**
- 5. Lotto 1 – Ortofoto, mappa e visure catastali**
- 6. Lotto 2 – Ortofoto, mappa e visure catastali**
- 7. Lotto 3 – Ortofoto, mappa, visure ed elaborato planimetrico catastale**
- 8. Lotto 4 – Ortofoto, mappa e visure catastali**
- 9. Lotto 5 – Ortofoto, mappa, visure ed elaborati planimetrici catastali**
- 10. CDU beni siti nel Comune di Dolianova**
- 11. CDU beni siti nel Comune di Serdiana**
- 12. CDU beni siti nel Comune di Selargius**
- 13. Atti Notarili Notaio XXXXXX XXXXXX**
- 14. Visura catastale Fg. 35 map. 2788**
- 15. Atti Notarili Notaio XXXXXX XXXXXX**
- 16. Atto Notarile Notaio XXXXXX XXXX**
- 17. Atto Notarile Notaio XXXXXX XXXXXX**
- 18. Atto Notarile Notaio XXXXXX XXXXXX**
- 19. Atto Notarile Notaio XXXXXX XXXXXX**
- 20. Planimetria e scheda superfici fabbricato Serdiana**
- 21. Dettaglio ripartizione particella 72 del foglio 10 – Comune di Serdiana**
- 22. Visure catastali Foglio 10 particelle 72 e 219**
- 23. Settorizzazione, planimetrie e schede superfici lotto 5**
- 24. Tipo mappale accatastamento fabbricato lotto 3**
- 25. Stralcio DOCFA accatastamento fabbricato lotto 3**
- 26. Concessione di costruzione n. 122 del 18.05.1979**
- 27. Nota e atto unilaterale d'obbligo edilizio**
- 28. Concessione edilizia n.108/2010**
- 29. Modello DUAAP – Stralcio pratica SUAPE 363**
- 30. Risposta del comune di Selargius alla richiesta del 22/02/2021 prot. 9318**
- 31. Rilievo e sovrapposizione lotto 5 settori A e B Dott. Per. Ind. Mario Vincenti**
- 32. Dichiarazione di agibilità del 16/12/2010**
- 33. Richiesta autorizzazione, progetto e allegati impianto fotovoltaico**
- 34. Contratti relativi all'immobile distinto in catasto al Foglio 35, particella 3451, sub 1 cat. D/8**

35. Valori OMI
36. Valori EXEO
37. Lotto 1 - Scheda di stima
38. Lotto 2 - Scheda di stima
39. Lotto 3 - Schede di stima
40. Lotto 4 - Schede di stima
41. Servitù di acquedotto
42. Visura storica Fg. 35 particella 57, 3476 e 3477 - mappa catastale di impianto
43. Lotto 5 - Schede di stima e ambienti
44. Schede di stima – Riepilogo
45. Check list



## 1) PREMESSA

Il sottoscritto Ettore Crobu, di Professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, email [etcrobu@tiscali.it](mailto:etcrobu@tiscali.it), PEC [ettore.crobu@pec.epap.it](mailto:ettore.crobu@pec.epap.it) Tel. 070 45 60 965, Fax 070 45 60 965, in data 13.01.2020 veniva incaricato dal signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco, quale C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 442/2017 pendente tra XXXXXXXXXXXXXXXX e la XXXXXXXXXXXXXXXX xxxxx XXXXXXXX

I quesiti posti dal Sig. Giudice nel corso della suddetta udienza erano i seguenti:

- 1) *provveda -prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*  
*b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*  
*c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;*

*d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

*e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso,*

*precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di*

*coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove*

*risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge*

*comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

*3) 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 etc.);*

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

***b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,*



*hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica. Ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 del d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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 di frazionamento 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;

9) accerti se l'immobile è libero o "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti); ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'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;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancata da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



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

15) *predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;*

## 2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di consulenza si sono svolte innanzitutto presso gli immobili oggetto di pignoramento. Sono state compiute accurate indagini tecniche presso gli uffici tecnici dei comuni di Dolianova, Serdiana e Selargius e presso il sito dell'Agenzia delle Entrate; sono stati inoltre esaminati tutti i documenti presenti negli atti di causa; infine, sono state svolte tutte le indagini di mercato presso tecnici, professionisti, operatori del settore, il tutto valutato alla luce della personale conoscenza del sottoscritto CTU, acquisita in occasione di analoghi incarichi professionali.

Sono stati eseguiti 12 sopralluoghi durante i quali sono stati redatti i relativi verbali; gli stessi sono visionabili nell'allegato n. 2.

**1° sopralluogo:** Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 04.03.2021 alle ore 16.00 presso i luoghi oggetto di perizia nel Comune di Selargius nella via E. Fermi.

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: Nessuno
- per la parte **debitrice**: il sig. XXXXXXXX XXXXXX.



Durante il sopralluogo si è proceduto a visionare il macello, risultato in funzione e produttivo. Il sig. XXXXXXXX richiedeva di poter proseguire con le operazioni peritali nel periodo post pasquale, sia per l'aumento della mole di lavoro sia, conseguentemente, per soddisfare esigenze di maggiore sicurezza.

**2° sopralluogo:** Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 01.07.2021 presso i luoghi oggetto di perizia nel Comune di Selargius nella via E. Fermi.

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice:** Nessuno
- per la parte **debitrice:** il sig. XXXXXXXX XXXXXX
- il collaboratore del CTU Perito Edile Mario Vincenti.

Nel corso dell'incontro si è proceduto a rilevare piazzali, confini del lotto e sedime dei fabbricati tramite strumentazione topografica (Stazione Totale Leica TS02).

**3° sopralluogo:** Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 08.07.2021 presso i luoghi oggetto di perizia nel Comune di Selargius nella via E. Fermi.

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice:** Nessuno
- per la parte **debitrice:** il sig. XXXXXXXX XXXXXX
- il collaboratore del CTU Perito Edile Mario Vincenti.

Nel corso del sopralluogo si è proseguito con il rilievo, tramite strumentazione topografica, di piazzali, sedimi dei fabbricati e confini.

**4° sopralluogo:** Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 16.09.2021 presso i luoghi oggetto di perizia nel Comune di Selargius nella via E. Fermi.

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice:** Nessuno
- per la parte **debitrice:** il sig. XXXXXXXX XXXXXX



Nel corso del sopralluogo si è proseguito con il rilievo dei fabbricati, che ha richiesto più tempo a causa della presenza di numerosi muri “fuori squadra”.

**5° sopralluogo:** Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 23.09.2021 presso i luoghi oggetto di perizia nel Comune di Selargius nella via E. Fermi.

All’incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice:** Nessuno
- per la parte **debitrice:** il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX
- il collaboratore del CTU Perito Edile Mario Vincenti.

Nel corso del sopralluogo si è proceduto a rilevare i beni ubicati nel comune di Selargius.

**6° sopralluogo:** Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 30.09.2021 presso i luoghi oggetto di perizia nel Comune di Dolianova e Serdiana.

All’incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice:** Nessuno
- per la parte **debitrice:** il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX
- il collaboratore del CTU Perito Edile Mario Vincenti.

Nel corso del sopralluogo sono stati visionati i terreni siti nei comuni di Dolianova e Serdiana. Al Foglio 42 del Comune di Dolianova, in un terreno piuttosto sabbioso, sono presenti circa 300/400 piante di olivo e una quindicina di mandorli (da un riconteggio degli olivi sull’ortofoto gli stessi parrebbero essere circa 250). La seconda parte del sopralluogo si è svolta negli oliveti presenti nel comune di Serdiana. In particolare al foglio 11, mapp. 8, 7 e 8, gli olivi, di età tra i 70 e gli 80 anni presentano sesto d’impianto irregolare. L’oliveto del foglio 10, mapp. 90, 91, 86, 87, 10 e 266, è un impianto degli anni 80, il cui sesto d’impianto è m 4 x 5,50. Qui è presente un fabbricato, che è stato puntualmente rilevato. Si è, inoltre, visionato l’oliveto ricadente nella



particella 71 del foglio 10. Si precisa che il mappale ricade in parte in un oliveto di più ampie dimensioni e in parte in un appezzamento ben delimitato, che non è mai stato di proprietà dei Xxxxxxxx a detta del signor Xxxxxxx.

**7° sopralluogo:** Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 13.01.2022 presso i luoghi oggetto di perizia nel Comune di Serdiana.

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice:** Nessuno
- per la parte **debitrice:** Nessuno
- il collaboratore del CTU Perito Edile Mario Vincenti.

Nel corso del sopralluogo sono state eseguite operazioni di rilievo con il fine di individuare diversi punti necessari per l'accatastamento del fabbricato oggetto di perizia.

**8° sopralluogo:** Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 20.01.2022 presso i luoghi oggetto di perizia nel Comune di Serdiana.

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice:** Nessuno
- per la parte **debitrice:** Nessuno
- il collaboratore del CTU Perito Edile Mario Vincenti.

Nel corso del sopralluogo sono state eseguite operazioni di rilievo con il fine di individuati i tre punti fiduciari per l'accatastamento del fabbricato oggetto di perizia.

**9° sopralluogo:** Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 27.01.2022 presso i luoghi oggetto di perizia nel Comune di Serdiana.

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice:** Nessuno
- per la parte **debitrice:** il sig. Xxxxxxxx Xxxxxxx

Nel corso del sopralluogo si è provveduto a visionare la particella 71 del foglio



10. Il sig. XXXXXXXX dichiara che l'oliveto che ricade nelle particelle 72 e 219 del foglio 10 è sempre stato condotto dalla sua famiglia, diversamente di una parte a nord della particella 71, mai condotta dalla sua famiglia.

Si fa presente che le particelle 72 e 219 non risultano intestate alla Soc. XXXXXXX né al sig. XXXXXXXX e non risultano essere oggetto del presente procedimento.

**10° sopralluogo:** Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 19.05.2022 presso i luoghi oggetto di perizia nel Comune di Selargius nella via E. Fermi.

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice:** Nessuno
- per la parte **debitrice:** il sig. XXXXXXXX XXXXXX

Nel corso del sopralluogo si è visionata la cabina ENEL.

**11° sopralluogo:** Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 17.11.2022 presso i luoghi oggetto di perizia nel Comune di Selargius nella via E. Fermi.

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice:** Nessuno
- per la parte **debitrice:** XXXXXXXX XXXXXX

Nel corso del sopralluogo si è proceduto a verificare alcune misure dei fabbricati.

**12° sopralluogo:** Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 15.12.2022 presso i luoghi oggetto di perizia nel Comune di Selargius nella via E. Fermi.

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice:** Nessuno
- per la parte **debitrice:** XXXXXXXX XXXXXX

Nel corso del sopralluogo si è proceduto a verificare alcune misure metriche dei fabbricati.

Durante i sopralluoghi presso i luoghi oggetto di causa sono state scattate

numerose fotografie, parte delle quali si allegano alla presente consulenza, al fine di rendere più chiara la descrizione dello stato dei luoghi, nell'allegato n. 1.

Parallelamente, in studio, si è proceduto ad una attenta analisi della documentazione agli atti e alla elaborazione di quanto riscontrato durante i sopralluoghi e di quanto emerso dalle indagini svolte. Si è proceduto, infine, alla stesura della presente relazione.





### 3) CHECK LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
<b>Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'</b>			
Creditore Procedente	[REDACTED]		
Debitore	[REDACTED]		
Titolo		Decreto ingiuntivo	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	2.366.371,85
<b>Pignoramento</b>	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	32573	23985	di data 25/10/2017
Atti opponibili?	no	Quali?	
		Data di notifica (497	25/10/2017
		ta consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	08/11/2017
<b>Iscrizione a ruolo</b>		Data deposito nota isc	13/11/2017
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
<b>Documentazione depositata</b>		precetto	si
		atto di pignoramento	si
		nota di trascrizione	si
		attestazione conformità della	
		documentazione da parte del legale	si
<b>Istanza di vendita</b>		Data deposito istanza	21/09/2017
Scadenza in festivo?	no	(497;567 c.p.c.)	
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>		Data dep. documentaz	18/01/2018
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	si
		Numero immobili pignorati	7
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
<b>Individuazione beni pignorati</b>	Unità immobiliari site nel Comune di Dolianova censite al N.C.T. al Fg. 42 map. 104, 106, 175 e Fg. 48 map. 20; Comune di Sordiana censite al N.C.T. al Fg. 10 map. 10, 86, 87, 351 (ex90), 302 (ex90), 91, 266, 71, 337 - N.C.E.U., Fg. 10 map. 302, sub. 2 map. 6, 7, 8; N.C.T. Fg. 35 map. 2739, 2740, 2789, 2792, 2805, 2808, 2813, 2816, 2817, 2820, 3306, 3450, 3451, 3477 - N.C.E.U., Fg. 35 map. 3451, sub. 1 e 2, mapp. 3477.		
	Nome	(si/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.	[REDACTED]	si	
		si	
		si	
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
		no	
		no	
		no	
Annotazione altri pignoramenti	Nome		



#### 4) RISPOSTA AI QUESITI

##### 4.1 - in risposta al 1° quesito

*“Provveda -prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio”*

In data 08.09.2020 il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare a mezzo PEC *“l'informativa per il debitore”* predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari. Si allega la ricevuta di avvenuta consegna (allegato n. 3).

##### 4.2 - in risposta al 2° quesito

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

Dalla verifica della documentazione presente agli atti si evince la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c..

Il sottoscritto CTU ha, inoltre, provveduto ad effettuare, nelle date del 10.02.2022 e del 20/12/2022, un'ispezione ipotecaria presso il sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, che si allegano alla presente relazione (allegato n. 4).

Dall'analisi del certificato notarile del notaio Xxxxxx xxxxxx presente negli atti di causa emerge il quadro sinottico della provenienza ventennale delle iscrizioni e trascrizioni (a favore e contro), così come richiesto dal presente quesito, relativo agli immobili oggetto di perizia.



## Quadro sinottico provenienza nel ventennio

- I. ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio Xxxxxx xxxx di Villacidro in data 17.12.1983 repertorio n. 22524, trascritto in Cagliari il 11.01.1984 Reg. Gen. n. 903 e Reg. Part. n. 763
- **A favore:** “Società XXXXXXXXXXXXXXXX. XXXXX XXXXXXXX” con sede in Selargius, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
  - **Contro:** XXXXXXXX XXXX, nato a Selargius il XXXXXXXX
- Immobile: area sita in comune di Selargius alla zona industriale non urbanizzata in località “Terra Forru”, distinta in catasto al foglio 35 Map. 32 di are 62.95.
- II. ATTO DI PERMUTA** a rogito del Notaio Xxxxxx Xxxxxx di Cagliari in data 31.01.2008 repertorio n.32533, trascritto in Cagliari il 06.02.2008 Reg. Gen. n. 3875 e Reg. Part. n.2682
- **A favore:** “Società XXXXXXXXXXXXXXXX. XXXXX XXXXXXXX” con sede in Selargius, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
  - **Contro:** XXXXXXXX XXX nata a Selargius il XXXXXXXX
- Immobile: unità immobiliari in Selargius, distinte al Catasto Terreni al Fg. 35 particella 3796 di are 4.90 e particella 3800 di are 7.00.
- III. ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio Xxxxxx di Cagliari in data 25.02.2003 repertorio n. 116906, trascritto in Cagliari il 10.03.2003 Reg. Gen. n. 11111 e Reg. Part. n. 8679
- **A favore:** XXXXXXXX XXX nata a Selargius il XXXXXXXX
  - **Contro:** XXXXXXXX nata a Selargius il XXXXXXXX per la proprietà di ½ e XXXXXXXX nata a Selargius il XXXXXXXX per la proprietà di ½.



Immobile: unità immobiliari in Selargius, distinte al Catasto Terreni al Fg. 35 particella 29 di are 16.00 e particella 2804 (già 452 B) di are 26.05.

IV. **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio Xxxxxx Xxxxxx di Cagliari in data 15.04.2004 repertorio n. 23601, trascritto in Cagliari il 19.04.2004 Reg. Gen. n. 14068 e Reg. Part. n. 9868

- **A favore:** “Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX” con sede in Selargius,

codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Contro:** Xxxxxx nato ad Armungia il xxxxxx e Xxxxxx nata ad Armungia il xxxxxx, coniugi in regime di comunione legale.

Immobile: unità immobiliari in Selargius, distinte al Catasto Terreni al Fg. 35 particella 2788 di are 19.60.

V. **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI** in data 17.02.1997 repertorio n. 57, trascritto in Cagliari il 06.03.1998 Reg. Gen. n. 5204 e Reg. Part. n. 3546

- **A favore:** “Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX” con sede in Selargius, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Contro:** Xxxxxx xxxxx nato a Cagliari il xxxxxx xxxxx

Immobile: unità immobiliari in Selargius alla zona industriale, distinte al Catasto Fabbricati al Fg 35 particella 57, natura C/2 di mq 98 al Piano T.

VI. **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio Xxxxxx Xxxxxx di Serramanna in data 22.11.1978, trascritto in Cagliari il 15.12.1978 Reg. Gen. n. 18821 e Reg. Part. n. 15425

- **A favore:** “Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” con sede in Selargius, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Contro:** Xxxxxx xxxxx nata a Selargius il xxxxxx

Immobile: tratto di terreno in Selargius, distinto al Catasto Terreni al Fg. 35 particella 31 di are 14.50; tratto di terreno distinto in Catasto al Foglio 35 mappale 33 di are 21.85.

**VII. ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio XXXXXX XXXXXX di Serramanna in data 22.11.1978, trascritto in Cagliari il 15.12.1978 Reg. Gen. n. 18819 e Reg. Part. n. 15423

- **A favore:** “Società XXXXXXXXXXXXXXXX” con sede in Selargius, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

- **Contro:** XXXXXX XXXXX, nato a Selargius il XXXXXX

Immobile: tratto di area ricadente in zona destinata ad insediamenti industriali del comune di Selargius, distinto al Catasto Terreni al Fg. 35 particella 454 sub a (1067) di are 9.00 e particella 454 sub b (1068) di are 9.00.

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto a individuare correttamente le particelle generate dal frazionamento della particella 454, reperendo il modello T4 presente negli archivi catastali, dal quale si evince che la particella 454 sub a ha generato la particella 1067 mentre la 454 sub b ha generato la 1068; per una facile lettura si allega il modello T4 alla fine del presente atto notarile (allegato n. 15).

**VIII. ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio XXXXXX XXXXXX di Serramanna in data 17.07.1978 repertorio n. 14377, Raccolta n. 6988, trascritto in Cagliari il 11.08.1978 Reg. Gen. n. 12462 e Reg. Part. n. 10286

- **A favore:** “Società XXXXXXXXXXXXXXXX” con sede in Selargius, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX



- **Contro:** Xxxxxxnato a Selargius il xxxxxx; Xxxxxx nata a Selargius il xxxxxx; Xxxxxx nato a Selargius il xxxxxx; xxxxxx nato a Selargius il xxxxxx; xxxxxxxx nata a Selargius il xxxxxxxx.

Immobile: tratto di area ricadente in zona destinata ad insediamenti industriali del comune di Selargius, distinto al Catasto Terreni al Fg. 35 particella 453 di are 12.50.

#### IX. SCRITTURA PRIVATA DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' a rogito

del Notaio Xxxxxx Xxxxxx di Cagliari in data 27.12.2008 repertorio n. 34438, trascritto in Cagliari il 30.12.2008, Reg. Gen. n. 43716 e Reg. Part. n. 29920.

- **A favore:** "Società Xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx" con sede in Selargius, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx
- **Contro:** Azienda Agricola Xxxx Xxxxxxxxx xxxxx Xxxxxxxxx con sede in Selargius, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

L'intera proprietà delle unità immobiliari:

- in Sordiana, distinti al Catasto Terreni al Foglio 10, particella 10 di are 25.80; particella 71 di are 59.00; particella 86 di are 8.65; particella 87 di are 3.95; particella 90 di are 20.25; particella 91 di are 44.95; particella 266 di are 60.90; al Foglio 11 particella 6 di are 19.20; particella 7 di are 47.10; particella 8 di are 12.35
- in Dolianova, distinti al Catasto Terreni al Foglio 42, particella 104 di are 9.18.20; particella 175 di are 71.55; particella 106 di are 48.40; al Foglio 48, particella 20 di are 26.70.

Si precisa che l'Azienda Agricola Xxxx Xxxxxxxxx con sede in Selargius, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxsi è trasformata in società in nome



collettivo corrente sotto la ragione sociale “Azienda Agricola Xxxx  
XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX” in virtù del verbale di assemblea  
straordinaria per atto del notaio XXXXXXX di Cagliari del 21.09.1989  
repertorio 23892 trascritto in Cagliari il 17.11.1989 al Reg. Gen. 29518  
e Reg. Part. 21633.

**X. ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio XXXXXXX XXXXXXX di  
Cagliari in data 15.09.1987 repertorio n. 42251, trascritto presso la  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 24.09.1987, Reg. Gen.  
n. 21091 e Reg. Part. n. 14623

- **A favore:** “Azienda Agricola XXXXXXXX XXXX” con sede in Selargius,  
partita iva XXXXXXX
- **Contro:** XXXXXXXX nata a Selargius il 20/01/1929; XXXXXXXX XXXXXXX  
nato a Selargius il XXXXX; XXXXXXXX nato a Selargius il XXXXX; XXXXXXXX  
XXXXXX nato a Selargius il XXXXX.

Immobile: terreno agricolo sito in Comune di Serdiana della superficie  
complessiva di ha 2.43.15 distinto al Catasto al Fg. 10 particelle 266, 10,  
91, 90, 86, 87 e al Fg. 11 particelle 6, 7, 8;

Immobile: terreno agricolo sito in Comune di Serdiana distinto al Catasto  
al Fg 10 particella 71 di are 59.00;

Immobile: fabbricato rurale della superficie di circa mq 210 distinto al  
Nuovo Catasto Terreni al Foglio 10 particella 90.

**XI. ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio XXXXXXX XXXXXXX di  
Dolianova in data 31.03.1987, trascritto presso la Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Cagliari il 22.04.1987, Reg. Gen. n. 9069 e Reg. Part.  
n. 6576

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **A favore:** “Azienda Agricola XXXXXXXX XXXX” con sede in Selargius, partita iva xxxxxx

- **Contro:** xxxxx nato a Samugheo il xxxxxx.

Immobile: terreno sito in Comune di Dolianova della superficie di ha 9.18.20 distinto al Catasto al Fg. 42 particella 104;

Immobile: terreno sito in Comune di Dolianova della superficie di are 71.55 distinto al Catasto al Fg 42 particella 175;

Immobile: terreno sito in Comune di Dolianova della superficie di are 48.40 distinto al Catasto al Fg 42 particella 106;

Immobile: terreno sito in Comune di Dolianova della superficie di are 26.70 distinto al Catasto al Fg 48 particella 20.

*“b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio”*

## **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

### **Trascrizioni**

- **DECRETO DI ASSERVIMENTO DEFINITIVO** in virtù di atto amministrativo del Prefetto della Provincia di Cagliari per costituzione di servitù di acquedotto del 10.11.1992 repertorio n. 3461 trascritto il 19.11.1992 Reg. Gen. 25807, Reg. Part. 17842.

- **A favore:** xxxxxx con sede in Cagliari, codice fiscale xxxxxx

- **Contro:** XXXXXX xxxxx, nato a Cagliari (CA) il xxxxxx

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni, Foglio 35, particella 57,



metri quadri 240.

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** in virtù di scrittura privata del Segretario Comunale di Selargius del 25.10.2010 repertorio n. 2730 trascritto il 19.11.2010 Reg. Gen. 38351, Reg. Part. 24362
- **A favore:** xxxxx, codice fiscale xxxxxx
- **Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXX. xxxxx XXXXXXXX con sede in Selargius, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

Immobili interessati:

- Intera proprietà delle unità immobiliari in Selargius distinte al Catasto Terreni al Foglio 35, particelle 3798, 3800, 3796, 2790, 2806, 2814, 2818, 3305, 2807, 2815, 2819;
- Intera proprietà delle unità immobiliari in Selargius distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 35, particella 32, sub. 1, D/10 e particella 32, sub. 2, D/10.
- **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** in virtù di atto per notar xxxxx di Carbonia del 08.05.2013 repertorio n. 25289 trascritto il 10.05.2013 Reg. Gen. 11533, Reg. Part. 8975
- **A favore:** xxxxx xxxxx xxxxx con sede in Selargius codice fiscale xxxxxx
- **Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXX. xxxxx XXXXXXXX con sede in Selargius, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

Piena ed esclusiva proprietà:

- delle unità immobiliari in Dolianova, Loc. Bruncu S'Olia, distinte al Catasto Terreni al Foglio 42, particelle 104, 106, 175; al Foglio 48 particella 20;
- delle unità immobiliari in Sordiana in Loc. S'Acqua sa Murta

distinte al Catasto Terreni al Foglio 10, particelle 10, 86, 87, 90, 91, 266; al Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 302, sub. 1, C/2; al Catasto Terreni al Foglio 11, particelle 6, 7, 8; al Foglio 10 particella 71.

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** in virtù di atto de notaro Xxxxxx di Cagliari del 01.08.2014 repertorio n.48559 trascritto il 12.08.2014 Reg.

Gen. 19949, Reg. Part. 15975

- **A favore:** Xxxxxx, con sede in Selargius codice fiscale xxxxxx
- **Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXX. xxxxx XXXXXXXXX con sede in Selargius, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx

Immobili interessati:

- Intera proprietà dell'unità immobiliare in Selargius alla via Enrico Fermi n. 14, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 35, particella 3451, sub. 1, D/8.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 25.10.2017 repertorio n. 6188/2017 trascritto il 15.11.2017, Reg. Gen. n. 32573, Reg. Part. 23985
- **A favore:** XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Torino codice fiscale xxxxxx
- **Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXX. xxxxx XXXXXXXXX con sede in Selargius, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx

Intera proprietà:

- delle unità immobiliari in Selargius, via Enrico Fermi n. 14, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 35, particella 3451, sub. 1, D/8; particella 3451, sub. 2, D/1; al Catasto Terreni Foglio 35, particelle 3451, 2813, 2816, 2817, 2820, 2739, 2740, 2789, 2792, 2805, 2808,

3306, 3450; Catasto fabbricati al Foglio 35 particella 3477 C/2 alla

Loc. Terre 'e Forru

- delle unità immobiliari in Serdiana in Loc. S'Acqua sa Murta distinte al Catasto Terreni al Foglio 10 particelle 10, 266, 337, 71, 86, 87, 90, 91; al Foglio 11 particelle 6, 7, 8;

- delle unità immobiliari in Dolianova, Loc. Bruncu S'Olia, distinte al

Catasto Terreni al Foglio 42, particelle 104, 106, 175; al Foglio 48

particella 20;

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA PER GARANZIA DI MUTUO** del 25.07.2008 repertorio n. 33569 iscritta il 30.07.2008 Reg. Gen. n. 26508, Reg. Part. N. 5077 rogante Notaio Xxxxxx Xxxxxx

- **A favore:** XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Torino codice fiscale xxxxxx

- **Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXX. xxxxx XXXXXXXX con sede in Selargius, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

Intera proprietà delle unità immobiliari in Selargius distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 35, particella 32, sub. 1, D/7 e particella 32, sub. 2, A/4.

- **IPOTECA VOLONTARIA PER GARANZIA DI MUTUO** del 03.06.2010 repertorio n. 37305 iscritta il 04.06.2010 Reg. Gen. n. 19213, Reg. Part. n. 5066 rogante Notaio Xxxxxx Xxxxxx

- **A favore:** xxxxx con sede in Cagliari, codice fiscale xxxxxx

- **Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXX. xxxxx XXXXXXXX con sede in Selargius, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

Intera proprietà delle unità immobiliari in Selargius, distinta al Catasto

Terreni Foglio 35, particelle 3798, 3800, 3796, 2790, 3305, 2806, 2807, 2814, 2815, 2818, 2819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO**  
del Tribunale di Cagliari del 30.12.2016 repertorio n. 2827/2016 iscritta il  
23/01/2017 Reg. Gen. n. 2079, Reg. Part. n. 178

- **A favore:** xxxxxx con sede in Bologna codice fiscale xxxxxx

- **Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXX. xxxxx XXXXXXXX con sede in Selargius, codice  
fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx; XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Selargius il xxxxxx;  
XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Selargius il xxxxxx;

Intera proprietà delle:

- unità immobiliari in Selargius, alla via Enrico Fermi n. 14, distinta al Catasto Fabbricati Foglio 35, particelle 3451 sub 1, 3451 sub 2.
- Unità immobiliari in Serdiana distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 302 sub 1; al Catasto Terreni al Foglio 10, particelle 10, 71, 86, 87, 90, 91, 266; al Foglio 11, particelle 6, 7, 8.
- Unità immobiliari in Dolianova, distinte al catasto Terreni al Foglio 42, particelle 104, 175, 106; al Foglio 48, particella 20.

Si precisa che fanno parte di tale decreto ingiuntivo altri immobili non oggetto del presente procedimento.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla lettura del certificato notarile del notaio  
XXXXXX XXXXXX del 10.01.2018 presente negli atti di causa.

Relativamente all'ultimo ventennio sussiste continuità nelle trascrizioni.

*“c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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”*

Sono state depositate le mappe censuarie ma il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire le mappe aggiornate, allegandole alla presente relazione unitamente alle visure catastali (allegati n. 5, 6, 7, 8 e 9), al fine di verificare eventuali variazioni successive alla data di deposito della relazione notarile.

Poiché tra gli immobili oggetto di pignoramento sono presenti terreni agricoli, il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso gli uffici tecnici dei comuni di Dolianova, Serdiana e Selargius, i Certificati di Destinazione Urbanistica, che si allegano alla presente relazione (allegati n. 10, 11 e 12).

*“d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti”*

Poiché dalla verifica della documentazione in atti non risultano presenti gli atti di provenienza ultraventennale, il sottoscritto ha provveduto ad acquisirli così come indicati nella relazione notarile. Si riporta di seguito l'elenco degli atti acquisiti suddivisi per Notaio rogante.

Notaio Xxxxxx Xxxxxx

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere copia degli atti notarili al Dott. Xxxxxx Xxxxxx (allegato n. 13), che si allegano alla presente e di cui si riportano gli estremi come segue:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 15.04.2004, Rep. n. 23601 – Raccolta n. 12510, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 19.04.2004, Reg. Gen. 14068 e Reg. Part. 9868; Comune di Selargius, Fg. 35, map. 2788, si precisa che il seguente mappale ha generato il mappale 3797 e 3798 come riportato nelle visure allegate alla presente

(allegato n. 14).

- **ATTO DI PERMUTA** del 31.01.2008, Rep. n. 32533 – Raccolta n. 18497, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 06.02.2008, Reg. Gen. 3875 e Reg. Part. 2682; Comune di Selargius, Fg. 35, map. 3796, 3800.
- **ATTO DI MODIFICA DI PATTI SOCIALI (SCRITTURA PRIVATA DI CONFERIMENTO IN SOCIETA’)** del 27.12.2008, Rep. n. 34438 – Raccolta n. 19805, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 30.12.2008, Reg. Gen. 43716 e Reg. Part. 29920; Comune di Serdiana, al Fg. 10, map. 10, 71, 86, 87, 90, 91, 266, Fg. 11, map. 6, 7, 8; Comune di Dolianova Fg. 42, map. 104, 175, 48, 106.

Notaio Xxxxxx Xxxxxx

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere copia degli atti notarili del Dott. Xxxxxx Xxxxxx (allegato n. 15) all’Archivio Notarile di Cagliari, che si allegano alla presente di cui, come segue si riportano gli estremi:

- **ATTO DI VENDITA** del 17.07.1978, Rep. n. 14377 – Raccolta n. 6988, trascritto presso la Conservatoria Registri immobiliari di Cagliari il 11.08.1978, Reg. Gen. 12462, Reg. Part. 10286; Comune di Selargius, Fg. 35, map. 453.
- **ATTO DI VENDITA** del 22.11.1978, Rep. n. 14674 – Raccolta n. 7126, trascritto presso la Conservatoria Registri immobiliari di Cagliari il 15.12.1978, Reg. Gen. 18819, Reg. Part. 15423; Comune di Selargius, Fg. 35, map. 454 sub. A (1067), sub. B (1068).
- **ATTO DI VENDITA** del 22.11.1978, Rep. n. 14676 – Raccolta n. 7128, trascritto presso la Conservatoria Registri immobiliari di Cagliari il



15.12.1978, Reg. Gen. 18821, Reg. Part. 15425; Comune di Selargius,  
Fg. 35, map. 31, 33.

Notaio Xxxxxx xxxx

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere copia dell'atto notarile del  
Dott. Xxxxxx xxxx (allegato n. 16) all'Archivio Notarile di Cagliari, che si allega alla  
presente, di cui a seguire si riportano gli estremi:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 17.12.1983 Rep. n. 22524 – Raccolta  
n. 8808, trascritto presso la Conservatoria Registri immobiliari di Cagliari il  
11.01.1984, Reg. Gen. 903, Reg. Part. 763; Comune di Selargius, Fg. 35,  
map. 32.

Notaio Xxxxxx

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere copia dell'atto notarile del  
Dott. Xxxxxx xxxxxx (allegato n. 17) all'Archivio Notarile di Cagliari, che si allega alla  
presente, di cui a seguire si riportano gli estremi:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 15.09.1987 Rep. n. 42251 – Raccolta  
n. 7380, trascritto presso la Conservatoria Registri immobiliari di Cagliari il  
24.09.1987, Reg. Gen. 21091, Reg. Part. 14623; Comune di Serdiana,  
Fg. 10, map. 10, 71, 87, 90, 91, 266; Fg. 11 map. 71.

Notaio Xxxxxx xxxxxx

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere copia dell'atto notarile del  
Dott. Xxxxxx xxxxxx (allegato n. 18) all'Archivio Notarile di Cagliari, che si allega alla  
presente, di cui a seguire si riportano gli estremi:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 31.03.1987 Rep. n. 6910 – Raccolta n.  
2636, trascritto presso la Conservatoria Registri immobiliari di Cagliari il  
22.04.1987, Reg. Gen. 9069, Reg. Part. 6576; Comune di Dolianova,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Fg. 42, map. 104, 106, 175; Fg. 48, map 20.

Notaio Xxxxxx

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere copia dell'atto notarile del Dott. Xxxxxx (Allegato n. 19) all'Archivio Notarile di Cagliari, che si allega alla presente, di cui a seguire si riportano gli estremi:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 25.02.2003 Rep. n. 116906 – Raccolta n. 17778, trascritto presso la Conservatoria Registri immobiliari di Cagliari il 10.03.2003, Reg. Gen. 11111, Reg. Part. 8679; Comune di Selargius, Fg. 35, map. 29, 2804 (già 452 B).

*“e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”*

Poiché l'esecutato è una società non è stato necessario richiedere la documentazione indicata dal quesito.

**4.3 - in risposta al 3° quesito**

*“descrive, 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 etc.)”;

Da un’attenta analisi dei documenti allegati agli atti ed in particolare dalla lettura dell’atto di pignoramento, sulla base dei numerosi sopralluoghi svolti dal sottoscritto si è provveduto a suddividere i beni in 5 lotti, così come anche richiesto dal quesito n. 7, come sotto riportato:

- LOTTO 1 - Terreni agricoli siti nel Comune di Dolianova;
- LOTTO 2 - Terreni agricoli siti nel Comune di Serdiana;
- LOTTO 3 - Terreni e fabbricati agricoli siti nel Comune di Serdiana;
- LOTTO 4 - Terreni agricoli siti nel Comune di Serdiana;
- LOTTO 5 - Terreni e fabbricati produttivi ad uso mattatoio siti nel Comune di Selargius.

**LOTTO 1**

**TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI DOLIANOVA**

I beni oggetto della presente relazione risultano censiti al Nuovo Catasto Terreni (allegato n. 5), come di seguito riportato:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)
Terreni	Dolianova	42	104	Semin Arbor	2	91820
Terreni	Dolianova	42	106	Semin Arbor	5	4840
Terreni	Dolianova	42	175	Seminativo	3	7155
Terreni	Dolianova	48	20	Seminativo	2	2670
<b>TOTALE</b>						<b>106485</b>

L’immobile sito nel comune di Dolianova è ubicato a sud rispetto al centro abitato, è facilmente raggiungibile dalla casa comunale percorrendo Viale Europa in direzione Ugo Foscolo per circa 280 m, proseguendo in direzione di Via Soleminis per circa 210 metri e continuando a percorrere la via Soleminis per circa 1,3 km.



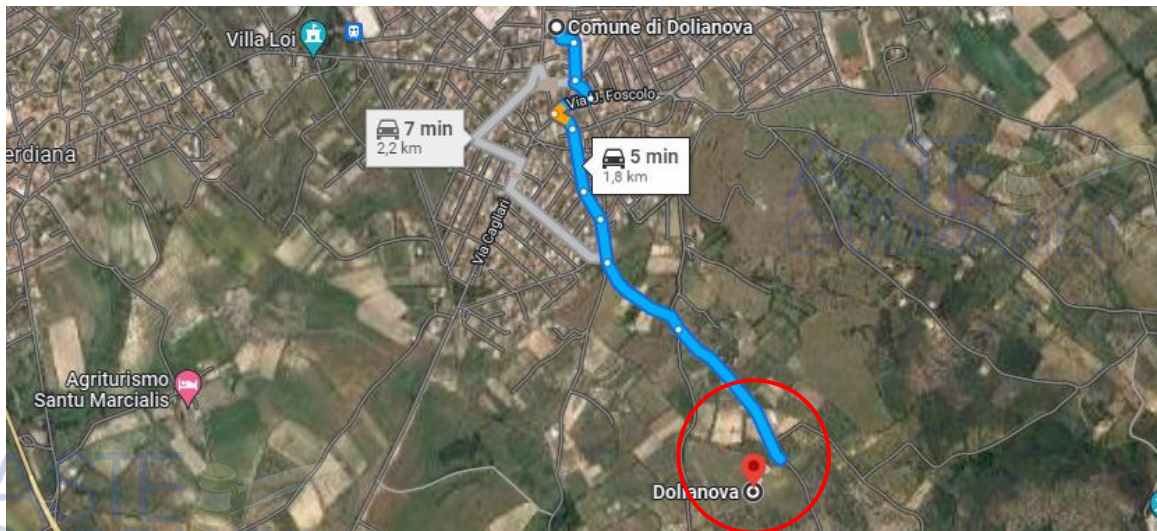


Figura 1. Percorso Casa comunale - Beni oggetto di perizia

L'immobile presenta una forma irregolare, sui lati est e ovest confina con strade di penetrazione agraria mentre sul lato nord con le particelle 96, 99, 101, 151, 152, 153 del foglio 42 e sul lato sud con le particelle 107, 108 e 109 del foglio 42 e le particelle 328, 330, 36, 271, 398 e 22 del foglio 48 (allegato n. 5).

Secondo la Carta dei Suoli della Sardegna (Aru 1991) il fondo ricade interamente nell'Unità Cartografica n. 23. Si può affermare che si tratta di suoli profondi o mediamente profondi; la cui tessitura risulta da franco-sabbiosa a franco-sabbioso-argillosa, con contenuto in scheletro assai vario; i suoli sono permeabili o mediamente permeabili; l'erosibilità è bassa, la reazione è subalcalina. Nell'Unità Cartografica n. 23 si riscontrano principalmente aree con forme da ondulate a subpianeggianti e con pendenze elevate sull'orlo delle colate la cui utilizzazione è prevalentemente agricola con prevalenza di colture erbacee ed arboree anche irrigue. I suoli hanno avuto origine da substrati di marne, arenarie e calcari marnosi del Miocene e relativi depositi colluviali. I profili di questi suoli sono: A-Bw-C, A-Bk-C e A-C. Le limitazioni d'uso sono riconducibili principalmente alla tessitura fine, all'eccesso di carbonati e al moderato pericolo di erosione. Come detto sopra, l'uso prevalente rimane quello agricolo, con maggiore attitudine alle colture erbacee e arboree così come confermato dal contesto



paesaggistico rurale in cui il bene si trova.

In data 30.09.2021 è stato eseguito un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi. Si tratta di un seminativo asciutto dove sono presenti circa 250 piante di olivo e circa 15 mandorli; sono stati rinvenuti dei pozzi artesiani che risultano chiusi e inutilizzati. Per un maggiore dettaglio si rimanda alla visione dell'allegato fotografico (allegato n. 1 – Lotto 1).

**LOTTO 2**

**TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI SERDIANA**

I beni oggetto della presente relazione risultano censiti al Nuovo Catasto Terreni (allegato n. 6), come di seguito riportato:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)
Terreni	Serdiana	11	6	Uliveto	2	1920
Terreni	Serdiana	11	7	Uliveto	2	4710
Terreni	Serdiana	11	8	Uliveto	2	1235
<b>TOTALE</b>						<b>7865</b>

L'immobile sito nel comune di Serdiana è ubicato a Nord rispetto al centro abitato. Lo stesso è facilmente raggiungibile: dalla casa comunale si procede in direzione sud ovest da via Monsignore A. Saba Arcivescovo verso via Roma per circa 70 metri, si svolta a destra e si prende la via Roma percorrendola per circa 130 m, si prosegue sulla via Repubblica per circa 600 metri, successivamente si svolta sulla destra e si procede per circa 3,1 Km sulla Strada Statale 387 del Gerrei, infine si svolta sulla destra e si prosegue per circa 1,2 km.



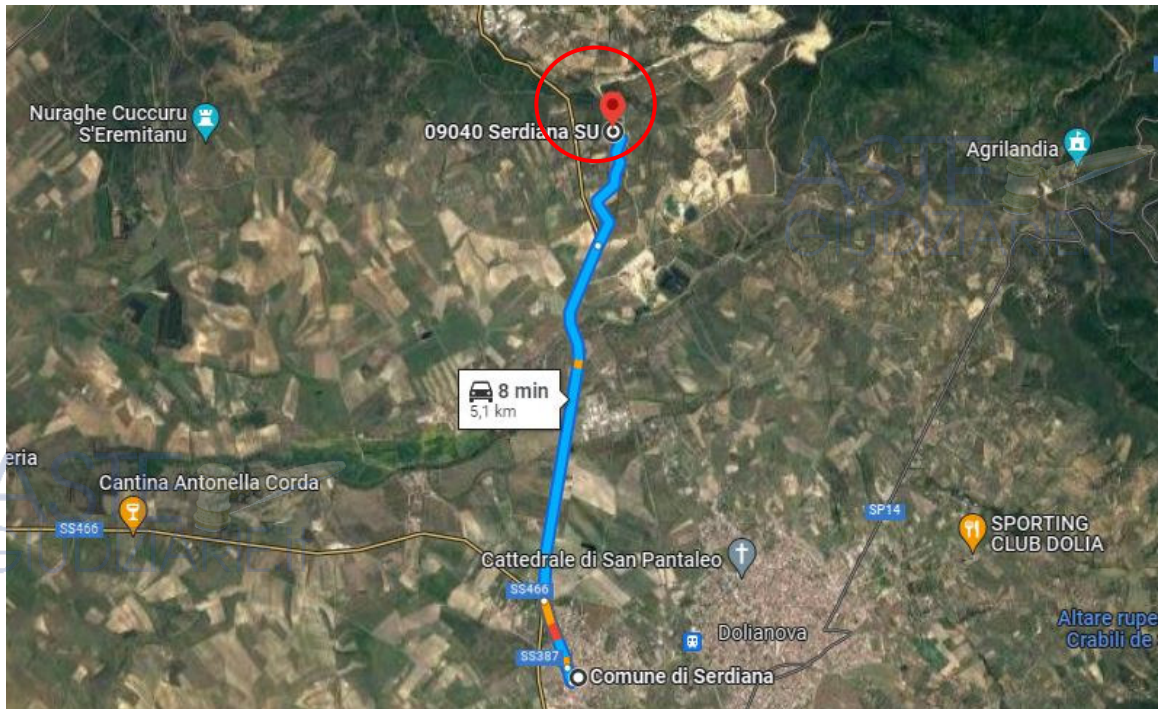


Figura 2. Percorso Casa comunale - Beni oggetto di perizia

L'immobile presenta una forma irregolare, sui lati est, nord e ovest confina con strade di penetrazione agraria mentre sul lato sud confina con la particella 17 del foglio 11 (allegato n. 6).

Secondo la Carta dei Suoli della Sardegna (Aru 1991) il fondo ricade interamente nell'Unità Cartografica n. 23, già descritta nel lotto 1.

Al lotto si accede attraverso un cancello in metallo (allegato n. 1 – foto n. 13), nel confine sono presenti alberi di cipresso e di *Opuntia ficus-indica* mentre all'interno insiste una coltivazione di piante d'olivo con un sesto di impianto irregolare di circa 10 metri x 7 metri. Per un maggiore dettaglio si rimanda alla visione dell'allegato fotografico (allegato n. 1 – Lotto 2).

### LOTTO 3

#### TERRENI E FABBRICATI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI SERDIANA

I beni oggetto della presente relazione risultano censiti come di seguito riportato.

Immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni (allegato n. 7):

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Catastale (mq)
Terreni	Serdiana	10	10	Uliveto	2	2580
			86	Uliveto	2	865
			87	Uliveto	2	395
			91	Uliveto	2	4495
			266	Uliveto	2	6090
			302 (ex 90)	Ente Urbano		133
			351 (ex 90)	FU D ACCERT		1892
<b>TOTALE</b>						<b>16450</b>

Immobili censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)
Fabbricati	Serdiana	10	302	2	C/2	89

L'immobile sito nel comune di Serdiana è ubicato a Nord rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 5 km in linea d'aria. È facilmente raggiungibile dalla casa comunale di Serdiana seguendo le indicazioni stradali descritte per raggiungere il lotto 2.

L'immobile presenta una forma irregolare, sul lato est confina con la strada di penetrazione agraria, sul lato nord con le particelle 15, 252, 11, 8 del foglio 10, sul lato ovest con le particelle 8 e 88 del foglio 10 e sul lato sud con le particelle 92 e 105 del foglio 10 (allegato n. 7).

Secondo la *Carta dei Suoli della Sardegna* (Aru 1991) il fondo ricade interamente nell'Unità Cartografica n. 23, già descritta nel lotto 1.

Al lotto si accede attraverso un cancello in metallo (allegato n. 1 – foto n. 22), nel confine sono presenti alberi di cipresso mentre all'interno insiste una coltivazione di piante d'olivo, presumibilmente impiantata negli anni 80', con un sesto di impianto irregolare di circa 4 metri x 5.50 metri. Per un maggiore dettaglio si rimanda alla visione

dell'allegato fotografico (allegato n. 1 – Lotto 3).

È presente un fabbricato rurale, che il sottoscritto ha provveduto ad accatastare previa autorizzazione del sig. Giudice delle esecuzioni, costituito da un piano terra come meglio riportato nella planimetria elaborata dal sottoscritto (allegato n. 20), sinteticamente composto come segue:

<b>Fabbricato rurale</b>						
<b>N.C.E.U. Fg. 10 Part. 302 - SUB 1</b>						
<b>Composizione ambienti</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>mq</b>	<b>Piano</b>	<b>n. plan</b>
10	302	1	Deposito	40,34	PT	1
			WC	5,04	PT	2
			Disimpegno	13,16	PT	3
			Deposito	24,95	PT	4
			Veranda	21,34	PT	5
<b>Totale mq</b>				<b>104,83</b>		

Il fabbricato rurale è realizzato in pilastri di calcestruzzo, mattoni in laterizi e solaio in latero cemento con copertura in tegole di tipo marsigliese e colmo con tegole tipo sardo. Risulta essere intonacato e verniciato sia internamente che esternamente, presenta degli infissi di legno in pessime condizioni con vetri divelti. Nella sua globalità l'immobile è stato rinvenuto in cattive condizioni d'uso.

#### **LOTTO 4**

#### **TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI SERDIANA**

I beni oggetto della presente relazione risultano censiti al Nuovo Catasto Terreni, come di seguito riportato:

<b>CATASTO</b>	<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>QUALITÀ</b>	<b>CLASSE</b>	<b>SUPERFICIE CATASTALE (MQ)</b>
Terreni	Serdiana	10	71	Uliveto	2	5861
				Pascolo Arb	U	34
Terreni	Serdiana	10	337	Uliveto	2	5
<b>TOTALE</b>						<b>5900</b>

L'immobile sito nel comune di Serdiana è ubicato a Nord rispetto al centro abitato, dalla casa comunale si procede in direzione sud ovest da via Monsignore A. Saba Arcivescovo verso via Roma per circa 70 metri, si svolta a destra e si prende la via Roma e la si percorre per circa 130 m, si prosegue sulla via Repubblica per circa 600 metri, successivamente si svolta sulla destra e si procede per circa 4,1 Km sulla Strada Statale 387 del Gerrei, l'immobile si trova sulla destra rispetto al senso di marcia.

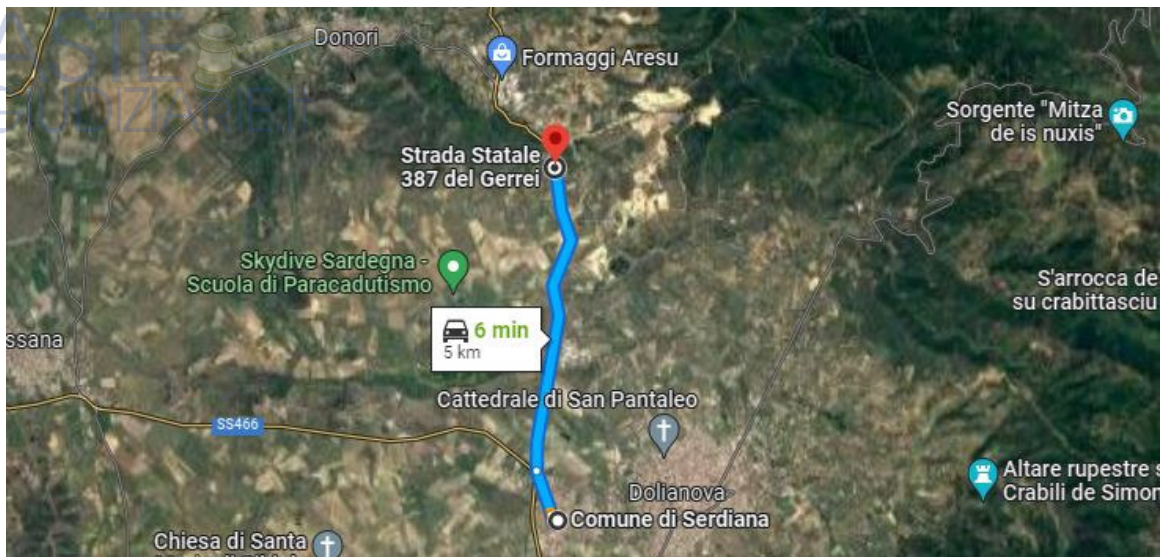


Figura 3. Percorso Casa comunale - Beni oggetto di perizia

Il lotto di forma pressoché rettangolare, confina ad ovest con la Strada Statale 387 del Gerrei, a nord con la particella 7 del foglio 10, a est con la particella 8 del foglio 10 e a sud con le particelle 219 e 72 del foglio 10.

Secondo la *Carta dei Suoli della Sardegna* (Aru 1991) il fondo ricade interamente nell'Unità Cartografica n. 23, già descritta nel lotto 1.

Al lotto si accede dalla piazzola di sosta presente al km 25 della SS 387, che non sembrerebbe un accesso autorizzato dall'ANAS; nel caso in cui detto accesso venisse chiuso occorrerebbe istituire una servitù di passaggio su altri fondi. Sul lotto insiste una coltivazione di piante d'olivo, presumibilmente impiantata negli anni 80', con un sesto di impianto irregolare con distanze varie (allegato n. 1 – Lotto 4).

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Si precisa che la particella 71 del foglio 10 in cui ricade l'oliveto risulta suddivisa



in due parti, la parte a nord verrà indicata come numero 1 nell'allegato n. 21, mentre la parte a sud verrà indicata con il numero 2.

La parte indicata con il numero 1 risulta ben delimitata su tre lati (nord, est e sud) da siepi mentre a ovest risulta solo parzialmente delimitata, sempre da siepi.

A detta del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX (allegato n. 2 – Verbale sesto e nono accesso) questa parte (indicata con il numero 1 nell'allegato n. 21) non sarebbe mai stata, per quanto lui si ricordi, nella disponibilità della famiglia. Nella restante parte dell'appezzamento (indicata con il numero 2 nell'allegato n. 21), è presente un oliveto che si estende sia nel mappale 71 che nei mappali 72 e 219, che costituiscono un unico appezzamento ben delimitato su tutti i lati. I mappali 72 e 219 del foglio 10 non risulterebbero essere di proprietà dei XXXXXXXX e non sono oggetto della seguente procedura.

Si ribadisce che il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX durante il nono accesso (allegato n. 2 – Verbale nono accesso) ha dichiarato: “...omissis... Il sig. XXXXXXXX dichiara che l'oliveto ricadente nelle particelle 72 e 219 è stato sempre condotto da loro, mentre la parte a nord della particella 71 non è mai stata mai condotta da loro, difatti la particella 71 risulta divisa in due parti da una recinzione...omissis...”.

Il sottoscritto ha provveduto, al fine di verificare l'intestazione catastale delle particelle - seppure l'intestazione catastale non sia probatoria in merito della proprietà- ad estrarre le visure catastali delle particelle 72 e 219 (allegato n. 22), le quali risultano entrambe intestate alle ditte catastali Boi Piras Giovanna e Usai Serra Efsia.

## **LOTTO 5**

### **TERRENI E FABBRICATI PRODUTTIVI AD USO MATTATOIO SITI NEL COMUNE DI SELARGIUS**

I beni oggetto della presente relazione risultano censiti sia al N.C.T. che al





N.C.E.U. (allegato n. 9) come di seguito riportato.

Immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)
Terreni	Selargius	35	2739	Vigneto	3	280
Terreni	Selargius	35	2740	Vigneto	3	25
Terreni	Selargius	35	2789	Seminativo	2	10
Terreni	Selargius	35	2792	Seminativo	2	55
Terreni	Selargius	35	2805	Vigneto	2	5
Terreni	Selargius	35	2808	Vigneto	2	45
Terreni	Selargius	35	2813	Vigneto	2	5
Terreni	Selargius	35	2816	Vigneto	2	35
Terreni	Selargius	35	2817	Vigneto	2	1
Terreni	Selargius	35	2820	Vigneto	2	30
Terreni	Selargius	35	3306	Seminativo	2	36
Terreni	Selargius	35	3450	Vigneto	3	115
Terreni	Selargius	35	3451	Ente Urbano		14298
Terreni	Selargius	35	3477	Ente Urbano		1125
<b>TOTALE</b>						<b>16065</b>

Immobili censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)
Fabbricati	Selargius	35	3451	1	D/8		
Fabbricati	Selargius	35	3451	2	D/1		
Fabbricati	Selargius	35	3477		C/2	10	107

L'immobile sito nel comune di Selargius è ubicato a nord rispetto al centro abitato, ed è sito nella zona artigianale. È facilmente raggiungibile percorrendo per 9 km la Strada Statale 554 e svoltando poi al bivio per Settimo San Pietro – Sinnai per percorrere la via del lavoro/SP15 per 280 metri per poi svoltare a sinistra in Via Archimede, che si percorre per circa 220 m e si svolta poi a sinistra su Via Enrico Fermi; dopo 150 m sulla destra rispetto al senso di marcia troviamo il cancello che dà accesso all'immobile oggetto di perizia (allegato n. 1 – Lotto 5).

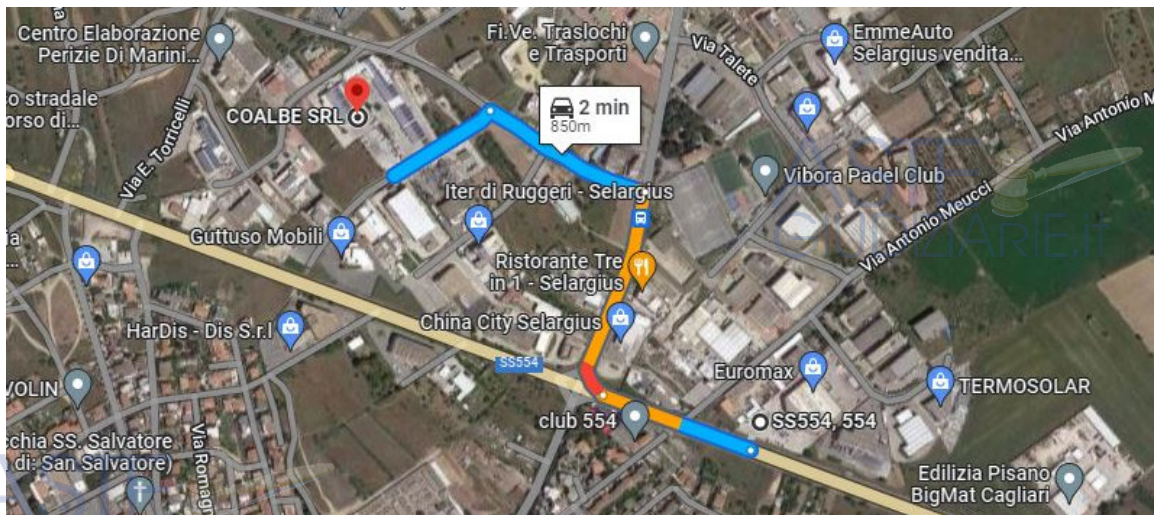


Figura 4. Percorso SS 554 - Beni oggetto di perizia

Il lotto urbanistico confina a sud con la Via Enrico Fermi, a est con la via Archimede, a nord con la via Niccolò Copernico, a ovest con altri i mappali n. 4383, 4225, 4227, 4223, 3307 del foglio 35 (allegato n. 9).

Il fabbricato è costituito da piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto.

All'immobile si accede attraverso diversi ingressi carrabili (allegato n. 1 – Lotto n. 5) siti sul lato a sud del lotto urbanistico, mentre nel lato nord sono presenti altri due ingressi non utilizzati.

Considerando le notevoli dimensioni del lotto e l'elevato numero di ambienti, al fine di rendere più semplice la loro identificazione il sottoscritto ha provveduto a suddividere il lotto 5 per settori e ad individuare e numerare i diversi ambienti come di seguito elencato (allegato n. 23):

#### **Lotto 5 – settore A**

Il settore A è realizzato in pilastri di calcestruzzo, muri perimetrali e tramezzi interni di diverse tipologie, alcuni con mattoni in laterizi, pannellature coibentate nelle celle frigo e in alluminio nelle zone adibite a uffici; solai in latero cemento o con copertura con travetti in metallo e in pannelli coibentati. Il settore risulta essere intonacato e verniciato sia internamente che esternamente; presenta degli infissi in alluminio e vetro. Gli ambienti, rinvenuti in buone condizioni d'uso, sono utilizzati per la lavorazione delle



carni, con celle frigo e spazi adibiti ad uffici. Dai sopralluoghi effettuati sono stati rilevati diversi ambienti, così come sotto riportato.

Il **piano terra** del settore 5/A è suddiviso nei seguenti **ambienti interni**:

1. Vano di 12,71 mq;
2. Vano di 8,50 mq;
3. WC di 2,83 mq;
4. Disimpegno di 4,92 mq;
5. Disimpegno di 1,36 mq;
6. Box arrivo spedizione di 9,06 mq;
7. Arrivo spedizione di 387,71 mq;
8. Uffici di 12,10 mq;
9. Uffici di 33,45 mq;
10. Ab di 1,20 mq;
11. WC di 2,65 mq;
12. Ab di 1,20 mq;
13. WC di 2,65 mq;
14. Vano scala di 15,91 mq;
15. Uffici di 29,59 mq;
16. Deposito cartoni di 57,48 mq;
17. Corridoio di 278,38 mq;
18. Cella frigo di 69,55 mq;
19. Cella frigo di 69,90 mq;
20. Cella frigo di 98,85 mq;
21. Cella frigo di 97,32 mq;
22. Cella frigo di 92,43 mq;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



23. Cella frigo di 61,11 mq;
24. Cella frigo di 62,42 mq;
25. Ab di 5,19 mq;
26. WC di 3,13 mq;
27. Cella ossi di 25,57 mq;
28. Sala lavorazioni di 158,13 mq;
29. Sala lavorazioni di 21,74 mq;
30. Cella frigo di 57,16 mq;
31. Locale incartamento di 65,18 mq;
32. Tunnel di 10,84 mq;
33. Ab di 1,68 mq;
34. WC di 1,68 mq;
35. Vano di 8,28 mq;
36. Vano scala di 16,66 mq;
37. Disimpegno di 13,02 mq;
38. Deposito detergenti/disinfettanti di 6,60 mq;
39. Lavaggio attrezzature di 14,08 mq;
40. Sala macchine di 25,44 mq;
41. Centrale termica di 10,42 mq.

Il **Piano terra** del settore 5/A si estende per un totale di **1858,08 mq** esclusi di muri interni e perimetrali.

Il **piano terra** del settore 5/A è suddiviso nei seguenti **ambienti esterni**:

42. Piazzale di 1359,10 mq;
43. Piazzale – banchina di carico di 1000,09 mq;
44. Piazzale di 201,93 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



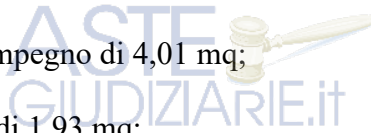
- 45. Piazzale di 744,38 mq;
- 46. Piazzale di 255,36 mq;
- 47. Corridoio di 13,19 mq;
- 48. Piazzale di 172,16 mq.



Gli **ambienti esterni** del **piano terra** del settore 5/A si estendono per un totale di **3731,61 mq.**

Il **piano primo** del settore 5/A è suddiviso nei seguenti **ambienti interni**:

- 49. WC di 1,76 mq;
- 50. WC di 1,73 mq;
- 51. WC di 1,73 mq;
- 52. WC di 3,29 mq;
- 53. Spogliatoi di 42,41 mq;
- 54. Disimpegno di 4,42 mq;
- 55. Spogliatoio di 24,55 mq;
- 56. Disimpegno di 4,01 mq;
- 57. WC di 1,93 mq;
- 58. WC di 1,93 mq;
- 59. Ufficio di 25,30 mq;
- 60. Corridoio di 29,53 mq;
- 61. Ufficio di 10,75 mq;
- 62. Ufficio di 11,55 mq;
- 63. Ufficio di 14,28 mq;
- 64. WC di 3,85 mq;
- 65. WC di 3,85 mq;
- 66. Sala riunioni di 20,18 mq;



**67. Ufficio di 28,16 mq.**

Il piano primo del settore 5/A si estende per un totale di **235,21 mq** esclusi di muri interni e perimetrali.

Il **sottotetto** del settore 5/A, indicato in planimetria con il numero 68 ha una superficie di **1163,93 mq**, esclusi i muri interni e perimetrali.

**68. Impianti tecnologici di 1163,93 mq**

Per ciò che concerne le caratteristiche intrinseche del fabbricato, da un attento esame lo stesso è risultato essere nel complesso in buone condizioni di manutenzione e altrettanto può dirsi sul suo stato d'uso.

Le superfici calpestabili, al netto dei muri, per ogni singolo piano sono state rilevate nel corso dei numerosi sopralluoghi.

**Lotto 5 – settore B**

Il settore B è realizzato in pilastri di calcestruzzo, muri perimetrali e tramezzi interni di diverse tipologie, alcuni con mattoni in laterizi, pannellature coibentate nelle celle frigo e in alluminio nelle zone adibite a uffici/laboratori; solai in latero cemento o con copertura con travetti in metallo e in pannelli coibentati. Il settore risulta essere intonacato e verniciato sia internamente che esternamente, presenta degli infissi in alluminio e vetro. Gli ambienti, rinvenuti in buone condizioni d'uso, sono utilizzati per la stabulazione e la macellazione degli animali, la pulizia e la preparazione delle interiora (tripperia), celle frigo e spazi adibiti ad uffici. Dai sopralluoghi effettuati sono stati rilevati diversi ambienti, così come sotto riportato.

Il **piano seminterrato** del settore 5/B è suddiviso nei seguenti **ambienti interni**:

**69. Locale tripperia di 56,98 mq;**

**70. Locale tripperia di 93,26 mq;**

**71. WC di 1,60 mq;**

- 72. Disimpegno di 1,60 mq;
- 73. WC di 1,60 mq;
- 74. Cella di 9,75;
- 75. Locale sgombero di 14,54 mq.



Gli ambienti del piano seminterrato si estendono per un totale di **210,24 mq** esclusi di muri interni e perimetrali.

**Il piano terra** del settore 5/B è suddiviso nei seguenti ambienti interni:

- 76. Ripostiglio di 1,43 mq;
- 77. Cabina di 10,11 mq;
- 78. Locale trasformazione di 21,79 mq;
- 79. Locale impianti di 5,58 mq;
- 80. Cabina quadro di 15,76 mq;
- 81. Cella ossi di 7,65 mq;
- 82. Disimpegno di 8,25 mq;
- 83. WC di 1,65 mq;
- 84. Disimpegno di 1,80 mq;
- 85. WC di 1,88 mq;
- 86. Deposito di 5,85 mq;
- 87. Spedizione di 9,56 mq;
- 88. Vano scala di 12,36 mq;
- 89. Movimento carni spedizione di 127,61 mq;
- 90. Cella frigo di 57,11 mq;
- 91. Ufficio di 14,74 mq;
- 92. WC di 14,72 mq;
- 93. Disimpegno di 3,31 mq;



- 94. Ufficio di 34,46 mq;
- 95. Cella frigo di 25,16 mq;
- 96. Disimpegno di 2,53 mq;
- 97. Sala confezioni di 30,02 mq;
- 98. Cella frigo di 13,93 mq;
- 99. Sala lavorazioni carni di 51,17 mq;



- 100. Corridoio di 232,97 mq;
- 101. Cella frigo di 35,72 mq;
- 102. Cella frigo di 35,72 mq;
- 103. Cella frigo di 17,39 mq;
- 104. Cella frigo di 17,86 mq;
- 105. Cella frigo di 56,17 mq;
- 106. Cella frigo di 58,20 mq;
- 107. Ufficio di 16,07 mq;
- 108. Centrale vapore di 25,24 mq;
- 109. Spogliatoi di 23,05 mq;
- 110. WC di 1,10 mq;
- 111. WC di 1,10 mq;
- 112. Disimpegno di 2,31 mq;
- 113. Disimpegno di 2,10 mq;
- 114. WC di 1,30 mq;
- 115. WC di 1,30 mw;
- 116. Disimpegno di 4,56 mq;
- 117. Ufficio veterinario di 8,64 mq;
- 118. Ab di 2,08 mq;





- 119. WC di 1,60 mq;
- 120. Ab di 2,73 mq;
- 121. WC di 2,10 mq;
- 122. WC di 2.10 mq;
- 123. Ab di 2,69 mq;
- 124. Cella sospetta di 10,25 mq;
- 125. Impianto di macellazione di 405,67 mq;
- 126. Locale autoclave di 5,37 mq;
- 127. Locale antincendio di 5,37 mq;
- 128. Lavaggio carrelli di 51,69 mq;
- 129. WC di 1,00 mq;
- 130. WC di 1,00 mq;
- 131. Disimpegno di 2,21 mq;
- 132. Disimpegno di 4.47 mq;
- 133. Vano di 75,67 mq;
- 134. Stalle premorte di 182,74 mq;
- 135. Scarico animali di 199,66 mq;
- 136. Corridoio di 78,38 mq;
- 137. Stalle di sosta di 699,65 mq;
- 138. Deposito di 163,31 mq;
- 139. Deposito di 46,88 mq;
- 140. Deposito di 23,50 mq;

Gli **ambienti interni** del piano terra si estendono per un totale di **2995,80 mq**, esclusi i muri interni e perimetrali.

Il **piano terra** del settore 5/B è suddiviso nei seguenti **ambienti esterni**:

141. Depuratore di 103,74 mq;

142. Vasca di 13,05 mq;

143. Vasca di 13,05 mq;

144. Area di 30,45 mq.

145. Veranda di 3,99 mq;

146. Piazzale di 3001,78 mq;

 147. Piazzale di 381,18 mq;

148. Corridoio di 21,29 mq;

149. Piazzale di 1399,44 mq.

Gli ambienti esterni del piano terra si estendono per un totale di **4967,97 mq.**

Il **piano primo** del settore 5/B è suddiviso nei seguenti **ambienti interni:**

150. Disimpegno di 51,45 mq;

151. Deposito di 18,20 mq;

152. Deposito di 18,40 mq;

153. Locale inverter impianto fotovoltaico di 16,20 mq;

154. Deposito di 25,02 mq;

155. Deposito di 63,58 mq;

156. Deposito di 12,41 mq;

157. Laboratorio analisi di 12,44 mq;

158. Disimpegno di 2,45 mq;

159. Laboratorio analisi di 24,75 mq;

160. WC di 5,34 mq;

161. WC di 3,13 mq;

162. Deposito di 57,91 mq;

 163. Archivio di 22,16 mq;



164. Locale di 8,16 mq;

165. Ab di 3,06 mq;

166. WC di 2,55 mq;

167. Ab di 3,06 mq,

168. WC di 2,55 mq;

169. Uffici di 21,99 mq;

170. Uffici di 73,14 mq;

171. Uffici di 15,93 mq;

172. Uffici di 15,51 mq;

173. Disimpegno di 2,67 mq;

174. Ab di 2,36 mq;

175. WC di 3,10 mq;

176. Sala riunioni di 39,46 mq.

Gli ambienti interni del piano terra si estendono per un totale di **539,33 mq**, esclusi i muri interni e perimetrali.

Il **piano primo** del settore 5/B è suddiviso nei seguenti **ambienti esterni**:

177. Lastrico solare di 136,30 mq.

L'ambiente esterno del primo piano del settore 5/B si estende per un totale di **136,30 mq**, esclusi i muri interni e perimetrali.

Per ciò che concerne le caratteristiche intrinseche del fabbricato, da un attento esame lo stesso è risultato essere nel complesso in buone condizioni di manutenzione e altrettanto può dirsi sul suo stato d'uso.

Le superfici calpestabili, al netto dei muri, per ogni singolo piano sono state rilevate e calcolate sui reali mq calpestabili.

Nel tetto dell'immobile (settori 5/A e 5/B), nell'anno 2009, è stato installato un



impianto fotovoltaico di potenza pari a 83.086 kWp. La superficie complessiva del campo, data dalla somma delle superfici dei moduli, è pari a 464,25 mq. L'impianto risulta essere regolarmente accatastato al foglio 35 part. 3451 sub 2 così come meglio riportato nell'allegato n. 9.

### **Lotto 5 – settore C**

Nel settore C sono presenti strutture realizzate in acciaio, blocchi di calcestruzzo e solai in lamiera. Le murature presenti non risultano essere né intonacate né verniciate. Nella sua globalità il settore C è utilizzato come deposito di attrezzature e foraggi. Le strutture sono state rinvenute in pessime condizioni d'uso e prive delle regolari concessioni edilizie. Dai sopralluoghi effettuati sono stati rilevati diversi ambienti, così come sotto riportato.

Il **piano terra** del settore 5/C è suddiviso nei seguenti **strutture**:

**178.** Tettoia di 75,79 mq;

**179.** Deposito di 25,90 mq;

**180.** Deposito di 14,36 mq;

**181.** Deposito di 57,70 mq.

Le strutture del piano terra della sezione 5/C si estendono per un totale di **173,75 mq.**

Come sopra detto le strutture risultano essere prive delle regolari concessioni edilizie, come verrà illustrato nei paragrafi successivi, e, considerando le caratteristiche costruttive delle stesse, a parere dello scrivente appare opportuno demolirle.

La disposizione delle strutture è riportata in planimetria (allegato n. 23).

#### **4.4 - in risposta al 4° quesito**

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento identificano correttamente gli immobili.

#### **4.5 - in risposta al 5° quesito**

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

Dall'esame dei documenti e dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo effettuato in data 30 settembre 2021, presso i beni ubicati nel Comune di Serdiana (Lotto n. 3) è emerso che nella particella 90 del foglio 10 del Catasto terreni è presente un fabbricato identificato dall'Agenzia delle Entrate tra i fabbricati sconosciuti al fisco. In data 01/04/2022 è stata redatta la variazione d'ufficio (Pratica n. CA0027055 in atti dal 04/04/2022 DICHIARAZ UIU EX ART 19 DL 78/2010 (n. 27055.1/2022 pratica n. CA0027) finalizzata all'attribuzione dell'identificativo 302 sub 1 con attribuzione del classamento provvisorio (allegato n. 7).

In data 28 ottobre 2021 il sottoscritto ha provveduto ad inviare istanza al sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari il quale, in data 3 dicembre 2021 (R. Es. n. 442 2017), autorizzava il sottoscritto all'accatastamento del fabbricato. Si è provveduto, con l'ausilio del collaboratore Dott. Per. Ind. Mario Vincenti, alla redazione del tipo mappale di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



aggiornamento (allegato n. 24) con aggancio alla rete dei punti fiduciari, eseguito con strumentazione GPS per il corretto inserimento in mappa del sedime del fabbricato, provvedendo alla soppressione dell'identificativo attribuito dal catasto come prescritto in visura (allegato n. 7) per la costituzione della particella 302 sub 2 e la successiva presentazione del DOCFA – Documenti Catasto Fabbricati - con il calcolo della esatta consistenza e classamento dell'unità immobiliare, come dimostrato dalla planimetria del documento trasmesso telematicamente e inserito in banca dati catastale (allegato n. 25).

#### **4.6 - in risposta al 6° quesito**

*“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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica. Ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del*



Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 del d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;"

Di seguito si riporta l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale dei diversi immobili:

**TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI DOLIANOVA**

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Dolianova è scaturito che l'immobile in esame, in base al P.U.C. vigente, possiede attualmente la seguente destinazione urbanistica:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PART.	DESTINAZIONE URBANISTICA	VINCOLI
Terreni	Dolianova	42	104	Zona E - Agricola	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PAI: Pericolosità di frana in parte <b>Hg1</b> ed in parte <b>Hg2</b></li> <li>• <b>Vincolo di destinazione d'uso</b></li> </ul>
Terreni	Dolianova	42	106	Zona E - Agricola	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PAI: Pericolosità di frana in parte <b>Hg1</b> ed in parte <b>Hg2</b></li> <li>• <b>Vincolo di destinazione d'uso</b></li> </ul>
Terreni	Dolianova	42	175	Zona E - Agricola	PAI: Pericolosità di frana <b>Hg1</b>
Terreni	Dolianova	48	20	Zona E - Agricola	PAI: Pericolosità di frana <b>Hg1</b>

Per un maggiore dettaglio si rimanda alla lettura del CDU del 20/07/2020 (allegato n. 10).

Gli immobili siti nel comune di Dolianova consistono esclusivamente in terreni agricoli, conseguentemente non è stato necessario acquisire autorizzazioni o concessioni amministrative.



**TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI SITI NEL COMUNE DI SERDIANA**

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Serdiana è scaturito che l'immobile in esame, in base al P.U.C. vigente, possiede attualmente la seguente destinazione urbanistica:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE URBANISTICA
Terreni	Serdiana	10	10	Zona E – Agricola, Sottozona E1
Terreni	Serdiana	10	71	In parte in Zona E – Agricola, Sottozona E1 e in parte in Zona H – di rispetto, Sottozona H1 di rispetto Stradale (m. 30,00 di profondità dal ciglio stradale)
Terreni	Serdiana	10	86	Zona E – Agricola, Sottozona E1
Terreni	Serdiana	10	87	Zona E – Agricola, Sottozona E1
Terreni	Serdiana	10	90 (ora 351 e 302)	Zona E – Agricola, Sottozona E1
Terreni	Serdiana	10	91	Zona E – Agricola, Sottozona E1
Terreni	Serdiana	10	266	Zona E – Agricola, Sottozona E1
Terreni	Serdiana	10	337	Zona E – Agricola, Sottozona E1
Terreni	Serdiana	11	6	Zona E – Agricola, Sottozona E1
Terreni	Serdiana	11	7	Zona E – Agricola, Sottozona E1
Terreni	Serdiana	11	8	Zona E – Agricola, Sottozona E1
Fabbricati	Serdiana	10	302 - Sub 1	Zona E – Agricola, Sottozona E1

Per un maggiore dettaglio si rimanda alla lettura del CDU del 13/05/2020 (allegato n. 11).

Per quanto riguarda il fabbricato censito al Foglio 10, particella 302 Sub.2, loc. “Acqua sa Murta”, a seguito di accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Serdiana è stato possibile acquisire la Concessione di Costruzione Prot. n. 1324/78, Pratica n. 122 del 18.05.1979, riguardante la realizzazione di un Fabbricato rurale per rimessa macchine per la conduzione del fondo, rilasciata al signor XXXXXXXX XXXX (allegato n. 26).

Rispetto alla documentazione progettuale relativa alla concessione edilizia sopra riportata, sono state riscontrate delle difformità in sede di sopralluogo, in particolare, la copertura realizzata con tetto a falde risulta avere una maggiore altezza e risulta costruita



quindi in difformità alla concessione edilizia, che la prevedeva invece a terrazza. Tale modifica ha comportato la variazione dell'altezza interna, che risulta mediamente di circa 1 metro più alta. Sono state riscontrate difformità nella sagoma del fabbricato che riguardano sia le murature perimetrali che la veranda, come dettagliatamente sotto riportato in tabella:

<b>Determinazione difformità urbanistica</b>		
<b>N.C.E.U. Fg. 10 Part. 302 - SUB 2</b>		
<b>Composizione ambienti</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Situazione reale</b>	<b>Situazione da concessione</b>
Sup. calpestabile interna	86,57 mq	57,90 mq
Veranda	22,46 mq	8,10 mq
<b>Totale</b>	<b>109,03 mq</b>	<b>66,00 mq</b>
Differenza mq	43,03 mq	

La difformità rispetto alla concessione è di 43,03 mq; si riscontra inoltre una difformità nella distribuzione interna degli ambienti per via della realizzazione di un bagno nell'area del disimpegno e la realizzazione di un caminetto come riportato nell'allegato n. 20. Per poter regolarizzare le difformità sopraindicate si dovrà rispettare la doppia conformità urbanistica delle opere valutando le norme edilizie vigenti al momento dell'abuso e le norme urbanistiche vigenti all'epoca dell'aggiudicazione del bene. Dall'analisi della documentazione esaminata, allo stato attuale, il bene sembrerebbe sanabile con un costo stimato a corpo di € 8.000,00 (ottomilaeuro/00) che comprende gli oneri urbanistici e la redazione della pratica edilizia a firma di un Tecnico abilitato.

#### **TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI SITI NEL COMUNE DI SELARGIUS**

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Selargius è scaturito che l'immobile in esame, in base al P.U.C. vigente, possiede attualmente la seguente destinazione urbanistica:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE URBANISTICA
Terreni	Selargius	35	2739	Zona "D" – Industriale, Artigianale e Commerciale sottozona <b>D2_1</b>
Terreni	Selargius	35	2740	Zona "D" – Industriale, Artigianale e Commerciale sottozona <b>D2_1</b>
Terreni	Selargius	35	2789	Zona "D" – Industriale, Artigianale e Commerciale sottozona <b>D2_1</b>
Terreni	Selargius	35	2792	Zona "D" – Industriale, Artigianale e Commerciale sottozona <b>D2_1</b>
Terreni	Selargius	35	2805	Zona "D" – Industriale, Artigianale e Commerciale sottozona <b>D2_1</b>
Terreni	Selargius	35	2808	Zona "D" – Industriale, Artigianale e Commerciale sottozona <b>D2_1</b>
Terreni	Selargius	35	2813	Zona "D" – Industriale, Artigianale e Commerciale sottozona <b>D2_1</b>
Terreni	Selargius	35	2816	Zona "D" – Industriale, Artigianale e Commerciale sottozona <b>D2_1</b>
Terreni	Selargius	35	2817	Zona "D" – Industriale, Artigianale e Commerciale sottozona <b>D2_1</b>
Terreni	Selargius	35	2820	Zona "D" – Industriale, Artigianale e Commerciale sottozona <b>D2_1</b>
Terreni	Selargius	35	3306	Zona "D" – Industriale, Artigianale e Commerciale sottozona <b>D2_1</b>
Terreni	Selargius	35	3450	Zona "D" – Industriale, Artigianale e Commerciale sottozona <b>D2_1</b>

Per un maggiore dettaglio si rimanda alla lettura del CDU del 26/05/2020 (allegato n. 12).

Per quanto riguarda i fabbricati siti nel Comune di Selargius, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius è stato possibile acquisire numerosa documentazione tecnica.

Di seguito si riporta una cronistoria generale degli atti amministrativi reperiti:

- Licenza per esecuzione di lavori edili del 28/05/1969 (pratica edilizia n.2974)** per la costruzione di un fabbricato ad uso vaccheria;
- Licenza di costruzione n. 7116 del 10/01/1979 (pratica n. 7116)** per la costruzione di uno stabilimento per la macellazione, conservazione e lavorazione carni;
- Progetto di variante per la costruzione di uno stabilimento di macellazione, conservazione e lavorazione carni (1980)** (richiesta non approvata dal comune);
- Progetto per sopraelevazione di un fabbricato esistente (1981)** – (richiesta non approvata dal comune);

5. **Concessione in sanatoria del 02.05.1995 - prot. n. 1197** per aver eseguito opere in difformità della licenza edilizia rilasciata e per la costruzione di nuovi fabbricati destinati all'attività di allevamento, macellazione, conservazione e vendita di bestiame;
6. **Concessione edilizia 7144 del 2 maggio 1995** per la realizzazione di un impianto di macellazione;
7. **Concessione edilizia 25163 del 28 marzo 1996** – variante in corso d'opera riguardante la realizzazione di un impianto di macellazione (variante alla C.E. n.7144 del 02.05.1995);
8. **Realizzazione impianto di incenerimento scarti di macellazione (maggio 1998);**
9. **Autorizzazione di agibilità (Prot. 25131/96 – Pratica n. 25131) del 20.07.1998;**
10. **Autorizzazione Regionale all'attività di macellazione, commercio e lavorazione carni – Prot. 15145 del 15.04.2003;**
11. **Autorizzazione edilizia n. 150/2007 del 22 novembre 2007** per realizzazione di una recinzione;
12. **Concessione Edilizia n. 36/2008 del 20/03/2008** per la costruzione di un fabbricato industriale (Lavorazione carni);
13. **Autorizzazione Edilizia n. 110/2008 del 24/07/2008** per l'installazione di impianto fotovoltaico;
14. **Rinnovo certificato prevenzione incendi del 24/06/2008;**
15. **Concessione edilizia 03/2009 del 22/01/2009** – Variante in corso d'opera ad un fabbricato industriale (lavorazione carni) – Variante alla C.E. n.36 del 20/03/2008
16. **Progetto per impianto fotovoltaico – marzo 2009;**
17. **Cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie** (foglio 35 mapp. 32 sub. 2) da alloggio custode a laboratorio analisi a servizio dell'impianto di macellazione – 07.12.2009;
18. **Concessione Edilizia n.108/2010 del 25/10/2010**– Seconda Variante in corso d'opera ad un fabbricato industriale (lavorazione carni) - Variante alla C.E. n.36 del 20/03/2008;
19. **Provvedimento unico n. 4 del 2 maggio 2011** - Autorizzazione alla lavorazione e commercializzazione all'ingrosso di carni fresche, al sezionamento e alla preparazione di carni;



**20. Pratica SUAP n. 267/2014** per rinnovo autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, stabilimento di lavorazione e commercializzazione carni nella via fermi 16;

**21. Pratica SUAP n. 273/2014** per Subingresso attività di lavorazione e commercializzazione ingrosso carni fresche;

**22. Pratica SUAP n. 363/2014** per l'ampliamento dell'impianto di depurazione a servizio dello stabilimento di macellazione e richiesta della Autorizzazione Unica Ambientale (AUA);

**23. Pratica SUAP n. 883/2016** per subingresso attività di lavorazione e commercializzazione ingrosso carni fresche;

**Agibilità: pratica 4688 del 18/02/2011** Comune di Selargius.

Da una verifica effettuata dal sottoscritto e dal certificato notarile presente agli atti di causa, si precisa, così come riportato nella nota di trascrizione e più dettagliatamente nell'atto unilaterale d'obbligo edilizio (Trascrizione del 19/11/2010; R.G. 38351 – R.P. 24362) (allegato n. 27), che per la durata di venti anni dalla data di rilascio del Certificato di Agibilità, ossia dal 18/02/2011, non si possono richiedere frazionamenti in relazione a tutti i fabbricati connessi al ciclo produttivo.

Infatti, nell'atto unilaterale d'obbligo edilizio viene riportato, a pag. 3 punto 3: *“Non richiedere inerenti il lotto in cui ricade l'ampliamento/ristrutturazione e il lotto in cui è ubicato l'impianto ante 09/03/1982”*, proseguendo nella lettura a pag. 4 punto 3 viene riportato: *“A non richiedere frazionamenti di tutti i fabbricati connessi al ciclo produttivo complessivo, censiti presso l'Agenzia del territorio, catasto Urbano, al Fg. 35, particella 32, sub 1 e 2, per quanto riguarda l'insediamento esistente; inoltre per quanto riguarda il lotto su cui insiste il fabbricato in corso di edificazione, censito presso l'Agenzia del Territorio, Catasto terreni, Fg. 35, particelle 3798, 3800, 3796, 2790, 2806, 2814, 2818, 3305, 2807, 2815 e 2819”*.

Il sottoscritto, considerato la notevole estensione del complesso ad uso mattatoio e lavorazione delle carni strettamente interconnesso, composto da numerosi corpi di

fabbrica, al fine di un'individuazione corretta dei beni, in data 27 maggio 2021 provvedeva a presentare istanza al sig. Giudice delle Esecuzioni per essere autorizzato ad avvalersi di un collaboratore in possesso della strumentazione topografica necessaria per effettuare il rilievo del fabbricato. In data 10 giugno 2021 il sottoscritto veniva autorizzato dal sig. Giudice Istruttore ad effettuare il rilievo topografico con l'ausilio del collaboratore Dott. Per. Ind. Mario Vincenti ed a sostenere la relativa spesa.

Il rilievo ha evidenziato un lieve aumento volumetrico, presumibilmente sanabile, rispetto al titolo abilitativo come indicato in planimetria al numero 128 (allegato n. 23), e indicato in rosso nella sovrapposizione (allegato n. 31). Oltre all'aumento di volumetria del locale adibito a lavaggio carrelli (128), in data 1 e 8 luglio 2021 è stata rilevata una struttura amovibile, che durante i sopralluoghi del 17 novembre 2022 e del 15 dicembre 2022 non era più presente (allegato n. 1, foto n. 75 e 76), indicata con il colore blu nella sovrapposizione (allegato n. 31).

Di seguito si riportano dettagliatamente le difformità riscontrate nei diversi settori del Lotto 5 rilevate durante i numerosi sopralluoghi.

#### **Lotto 5 – settore A**

Per quanto attiene il settore A del lotto 5 si farà riferimento alla documentazione progettuale relativa all'ultima concessione edilizia: “*Concessione Edilizia n.108/2010 del 25/10/2010 – Seconda Variante in corso d’opera ad un fabbricato industriale (lavorazione carni) - Variante alla C.E. n.36 del 20/03/2008*” (allegato n. 28). Rispetto a detta concessione sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto presenti nella stessa.

Di seguito si elencano le difformità riscontrate, così come meglio riportato in planimetria (allegato n. 23 – Lotto 5 settore A).



Piano terra:

- è stato realizzato un disimpegno (5) tra il vano (2) e il disimpegno (4);
- nel locale “arrivo spedizione” (7) è stato ricavato un box (6) con pannellature in alluminio di circa mq 9,06 (allegato n.1, foto n. 46);
- nella sala lavorazioni (28) è stato ricavato uno spazio interno “sala lavorazione” (29) (allegato n.1 foto n. 53 e 54);

Piano primo:

- nell'ufficio (67) è stata realizzata una pannellatura divisoria e installata una porta;

Sottotetto:

- nel sotto tetto dove sono presenti gli impianti tecnologici (68) è presente una scala metallica di accesso che non è rappresentata nel progetto (allegato n. 1, foto n. 45); l'ambiente ha una superficie di circa mq 1163,93 (allegato n. 1, foto n. 63 e 64).

**Lotto 5 – settore B**

Per quanto attiene il settore B del lotto 5 si farà riferimento alla documentazione progettuale relativa alla pratica SUAPE 363 (n. prot. 39045 18/12/2014) (allegato n. 29). Al punto 4 del modello allegato DUAAP è indicata l'Agibilità dei locali Prot. 25131/96 del 20/07/1998, non reperita nei documenti consegnati al sottoscritto.

Rispetto alla planimetria presente nella pratica 363 sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie presenti nella pratica.

Di seguito si elencano le difformità riscontrate, così come meglio riportato in planimetria (allegato n. 23 – Lotto 5 settore B).

Piano seminterrato:

- in difformità alla concessione, nel locale seminterrato, sono stati ricavati



degli spazi con pannelli metallici, in particolare nel locale tripperia, utilizzata come locale sgombero (75) di mq 14,54 e una cella frigo (74) di mq 9,75 (allegato n. 1, foto n. 87 e 88).



Piano terra:

- un locale impianti di mq 5,58 (79) realizzato con pannelli metallici coibentati (allegato n. 1, foto n. 70);
- nell'ufficio (91) in luogo di una finestra è stata realizzata una porta, mentre non sono state realizzate né le finestre né le porte previste in progetto.
- il locale lavaggio carrelli (128) è stato ampliato, rispetto alla concessione, con tramezzi in laterizi di circa mq 15,75 (allegato n. 1, foto n. 78, 79 e 80);
- nella stalla premorte (134) è presente una piccola struttura divisoria in alluminio (allegato n. 1 foto n. 96 e 97);
- nel corridoio (136) è stato realizzato un muro perimetrale (allegato n. 1, foto n. 71);
- nel deposito (138) è stato realizzato un muro perimetrale (allegato n. 1, foto n. 69);



Primo piano:

- un wc (161) di circa mq 3,13 realizzato con pannellature metalliche all'interno del laboratorio analisi (159) (allegato n. 1, foto n. 101);
- un ufficio (169) di circa mq 21,99 realizzato con pannellature metalliche all'interno dell'ambiente n.170 in planimetria;
- un muro divisorio tra gli ambienti 163 e 164 in planimetria (allegato n. 1, foto n. 103).



Per quanto attiene l'agibilità è stato consegnato un modello di agibilità del 16/12/2010 patica n. 38859, nel quale i tecnici incaricati dichiaravano l'agibilità del fabbricato, nel frontespizio del documento compare la dicitura "Modello sostituito il 18/02/2011" (allegato n. 32). In data 22 febbraio 2021 il sottoscritto provvedeva a richiedere al Comune copia del modello sostituito sopracitato; in data 16 marzo 2021 il funzionario del Comune di Selargius, Area 5 – Edilizia privata, comunicava che il documento richiesto non è stato ritrovato negli archivi del comune; si allega la risposta del comune (allegato n. 30).

### **Lotto 5 – settore C**

In merito ai fabbricati presenti nel settore C del lotto 5 non sono state reperite autorizzazioni edilizie; di seguito si elencano i fabbricati presenti in tale settore, come meglio riportato nella planimetria allegata alla presente relazione (allegato n. 23 – Lotto 5 settore C).

Piano terra:

- tettoia coperta (178) realizzata con putrelle metalliche e copertura con lastre Eternit in fibrocemento (allegato n.1, foto n. 108);
- Deposito (179 e 180) realizzato in blocchetti in calcestruzzo e copertura con lastre Eternit in fibrocemento (allegato n.1, foto n. 109);
- Deposito (181) realizzato con elementi metallici e copertura in lamiera ondulata (allegato n.1, foto n. 110).

Gli immobili risultano essere privi di regolari concessioni edilizie. Vista la tipologia dei fabbricati presenti, di scarso pregio e le condizioni di stabilità precaria, il sottoscritto ne suggerisce la demolizione. Conseguentemente nella stima verranno considerati i costi di demolizione.





### **Impianto fotovoltaico**

Nella particella 3451, sub 2 del foglio 35, nell'anno 2009 è stato installato nel tetto dell'edificio un impianto fotovoltaico di potenza pari a 83.086 kWp (allegato n. 1 foto n. 105 e 106). L'impianto, come meglio riportato nell'allegato n. 33, risulterebbe rispettare i dettami dell'art. 11 comma 3 del D.lgs del 30/05/08, che disciplina gli impianti fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, considerati interventi di manutenzione ordinaria. Pertanto, per la loro installazione è sufficiente una comunicazione preventiva al comune.

#### **4.7 - in risposta al 7° quesito**

*“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;”*

A giudizio dello scrivente appare possibile una divisione in più lotti dei beni oggetto di pignoramento; infatti, gli stessi sono ubicati in comuni diversi e pertanto ciascun lotto andrebbe a comprendere gli immobili ricadenti in ciascun comune come di seguito specificato e come catastalmente identificato e descritto al paragrafo 3.3:

- Terreni agricoli siti nel Comune di Dolianova (LOTTO 1);
- Terreni agricoli siti nel Comune di Serdiana (LOTTO 2);
- Terreni e fabbricati agricoli siti nel Comune di Serdiana (LOTTO 3);
- Terreni agricoli siti nel Comune di Serdiana (LOTTO 4);
- Terreni e fabbricati produttivi ad uso macello siti nel Comune di Selargius (LOTTO 5);

Non appare necessario procedere all'identificazione di nuovi confini ed alla



redazione del frazionamento per i Lotti 1, 2, 4 e 5 mentre per il Lotto 3 eventualmente si potrebbe identificare il confine tra il mappale 71 con i mappali 72 e 219, rimettendo la decisione al sig. Giudice istruttore in merito alla autorizzazione di eventuali ulteriori costi necessari per tale operazione di confinamento.

In merito al lotto 5, si precisa che, come riportato nella risposta del quesito precedente, non si possono richiedere frazionamenti in relazione a tutti i fabbricati connessi al ciclo produttivo complessivo come previsto nell'atto unilaterale d'obbligo edilizio (allegato n. 27).

#### **4.8 - in risposta al 8° quesito**

*“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 di frazionamento 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 risultano pignorati per intero.

#### **4.9 - in risposta al 9° quesito**

*“accerti se l'immobile è libero o “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il*

*pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti); ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”*

A seguito degli accessi e dalle informazioni apprese in sede di sopralluogo è risultato che gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà della ditta “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX” sono attualmente utilizzati dalla ditta “XXXXXX”.

In data 22/02/2021 il sottoscritto ha provveduto a richiedere all’Agenzia delle Entrate la presenza di eventuali registrazioni di titolo di terzi occupanti. In data 06/05/2021 l’Agenzia delle Entrate rispondeva alla richiesta comunicando che sono in corso di validità i seguenti contratti:

- contratto n. 5618, serie 1T registrato presso l’Ufficio Territoriale di Cagliari 2 in data 12/08/2014, stipulato con la società XXXXXX (xxxxxxx), redatto dal notaio XXXXXX, Repertorio n. 48559, raccolta n. 23577;
- contratto n. 1926, serie 1T, registrato presso l’Ufficio Territoriale di Cagliari 2, in data 15/03/2016, stipulato con la società XXXXXX (xxxxxxx), redatto dal notaio XXXXXX, repertorio n. 51350, raccolta n. 25623.

Entrambi i contratti sono relativi all’immobile distinto in catasto al Foglio 35, particella 3451, sub 1 cat. D/8 mentre non risultano contratti per gli altri immobili indicati



nella procedura esecutiva in oggetto.

Poiché l'ufficio territoriale di Cagliari della Direzione Provinciale di Cagliari dell'Agenzia delle Entrate non può rilasciare le copie degli atti sopraccitati si è provveduto a richiederle, in data 15/06/2021, al notaio rogante Dott. XXXXXX. In data 21/06/2021 sono pervenute le copie dei contratti (allegato n. 34).

**Il contratto n. 5618 (Rep. n. 48.559/Rac. N. 23.577)** risulta stipulato tra i sigg.ri XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXX) e XXXXXXXX XXXXXX (C.F. XXXXXX) in qualità di amministratori e rappresentanti della società "XXXXXXXXXXXXXXXX. xxxxx XXXXXXXX" e i sigg.ri XXXXXXXX (C.F. XXXXXX) e XXXXXXXX XXXX (C.F. XXXXXX) aventi la carica, rispettivamente, di Presidente del Consiglio di Amministrazione e di consigliere della società "XXXXXX".

Il contratto prevede la concessione in affitto del ramo d'azienda commerciale avente ad oggetto *"la lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione delle carni"*, i locali oggetto del contratto sono meglio identificati negli allegati presenti nel contratto.

L'art. 4 prevede una durata di 10 anni dal 1° agosto 2014 fino al 1° agosto 2024 e si intende prorogata tacitamente per altri 10 anni, fatta salva la facoltà, per ciascuna delle parti, di comunicare per iscritto all'altra parte, almeno sei mesi prima della scadenza, la propria intenzione di recedere dal contratto.

L'art. 8 prevede un canone d'affitto annuale fissato in complessivi € 60.000,00 oltre l'iva in misura di legge, da corrisondersi in n. 12 rate mensili anticipate dell'importo di euro 5.000,00 (cinquemila/00) ciascuna, oltre l'iva di legge; prevede, inoltre, che nei primi sette mesi non sia dovuto alcun canone in quanto l'affittuario ha sopportato in proprio le spese necessarie per riattivare gli impianti relativi al ramo aziendale oggetto di affitto. Il numero complessivo delle rate per l'intera durata del contratto, pertanto,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ammonta a 113 (centotredici), in considerazione del fatto che le prime sette rate sono state compensate tra le parti come sopra precisato.

Per patto espresso tra le parti contraenti, durante il corso del contratto, alla scadenza di ogni anno ad eccezione della annualità 2014, spetterà alla parte concedente, oltre alle rate sopra indicate, anche la somma corrispondente all'1% (un per cento) del fatturato annuale, che dovrà essere corrisposto, in unica soluzione, entro la data del 31 gennaio dell'anno immediatamente successivo. Pertanto, l'annualità da cui decorre l'obbligo di pagare l'importo dell'1% del fatturato è l'anno 2015 e detto importo è da pagarsi entro il 31 gennaio 2016.

Considerando lo stato dell'immobile, la crisi del mercato immobiliare, per la quale molti capannoni industriali sono restati sfitti, e le quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (valori OMI – allegato n. 35), a parere del sottoscritto il canone fissato per l'affitto dei locali appare congruo.

**Il contratto n. 1926 (Rep. n. 51.350/Rac. N. 25.623)** è stipulato tra i sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) e XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) in qualità di amministratori e rappresentanti della società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. XXXXXXX XXXXXXXX" e la sig.ra XXXXXXXX (C.F. xxxxxxxxx) in qualità di amministratore unico della società "XXXXXX".

Il contratto prevede la concessione in affitto del ramo d'azienda commerciale avente ad oggetto "*l'attività di macellazione delle carni*"; i locali oggetto del contratto sono meglio identificati negli allegati presenti nel contratto.

L'art. 4 prevede una durata di 8 anni dal 1° aprile 2016 fino al 31 marzo 2024 che si intende prorogata tacitamente per altri 8 anni, fatta salva la facoltà, per ciascuna delle parti, di comunicare per iscritto all'altra parte, almeno sei mesi prima della scadenza, la propria intenzione di recedere dal contratto.



L'art. 8 prevede un canone d'affitto annuale fissato in complessivi € 60.000,00 oltre l'iva in misura di legge, da corrispondersi in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate dell'importo di euro 5.000,00 (cinquemila/00) ciascuna, oltre l'iva di legge.

Nei primi tre mesi (precisamente per i mesi di aprile, maggio e giugno 2016) non è stato corrisposto alcun canone in quanto l'affittuario ha sopportato in proprio le spese necessarie per riattivare gli impianti relativi al ramo aziendale oggetto di affitto e pertanto il numero complessivo delle rate, per l'intera durata del contratto, ammonta a 93 (novantatre), in considerazione del fatto che le prime tre rate sono state compensate tra le parti come sopra precisato.

Per patto espresso tra le parti stipulanti, durante il corso del contratto, alla scadenza di ogni anno ad eccezione della annualità 2016, spetterà alla parte concedente, oltre ai canoni sopra indicati, anche la somma corrispondente al 4% (quattro per cento) del fatturato annuale, che dovrà corrispondersi in unica soluzione entro la data del 31 gennaio dell'anno immediatamente successivo. Pertanto la prima annualità da cui decorre l'obbligo di corrispondere il 4% (quattro per cento) del fatturato è il 2017 e il pagamento del relativo importo è da corrispondere entro 31 gennaio 2018.

Considerando lo stato dell'immobile, la crisi del mercato immobiliare, per il quale molti capannoni industriali sono restati sfitti, e le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI – allegato n. 35), a parere del sottoscritto il canone fissato per l'affitto dei locali appare congruo.

Dalle informazioni acquisite durante i numerosi sopralluoghi è emerso che in relazione a entrambi i contratti, le rate del canone d'affitto spettanti alla soc. XXXXXXXXXXXXXXXX. xxxxx XXXXXXXX, vengono incassate direttamente dalla Unipol Banca in quanto la stessa aveva provveduto a pignorare la parte fissa mentre le parti variabili, ossia le percentuali rispetto al fatturato, sono utilizzate dalla società



XXXXXXXXXXXXXXXXX. per pagare creditori vari.

Per quanto attiene il deprezzamento del lotto 5, considerato che la scadenza dei contratti d'affitto è fissata nell'anno 2024, a parere dello scrivente non si ha un deprezzamento del bene oggetto di stima.

**4.10 - in risposta al 10° quesito**

*“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”*

L'immobile pignorato non risulta occupato dal coniuge separato del debitore in quanto trattasi di una società.

**4.11 - in risposta al 11° quesito**

*“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;”*

Per ciascun immobile è stato richiesto al comune di riferimento il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU); dalla lettura dei CDU non risultano essere presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità (allegati n. 10, 11 e 12).

Si precisa, come già sopra detto, che nel Lotto 5 è presente un vincolo di indivisibilità dipendente da un atto unilaterale d'obbligo edilizio del Comune di Selargius, il quale prevede che non possano essere richiesti frazionamenti in relazione a tutti i fabbricati connessi al ciclo produttivo (allegato n. 27).

**4.12 - in risposta al 12° quesito**

*“verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancata da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”*

I beni pignorati, sulla base dei CDU rilasciati dai vari Comuni, non risultano gravati



da censo, livello o uso civico.

#### **4.13 - in risposta al 13° quesito**

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

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo.

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale dei beni. Il valore commerciale è quello che il bene assume nel mercato e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare il più probabile valore di mercato attribuibile a beni simili a quello oggetto di stima per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Per poter applicare il citato criterio di stima, oltre a sfruttare la personale conoscenza del mercato della zona, sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti, presso gli Uffici Tecnici Comunali, presso l'osservatorio dei prezzi immobiliari dell'Agenzia delle Entrate oltre alla consultazione di riviste specializzate del mercato immobiliare; il tutto al fine di reperire quanti più dati utili per ottenere il più veritiero valore di mercato dei beni oggetto di stima.

In definitiva, dopo aver svolto le indagini suddette ed in considerazione del periodo di crisi del mercato immobiliare attuale, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire la stima dei lotti precedentemente identificati e al calcolo delle superfici dei fabbricati presenti nei lotti 3 e 5, come meglio dettagliato nel paragrafo 3.3.





**LOTTO 1 - Terreni agricoli siti nel Comune di Dolianova censiti al N.C.T.,  
Fg. 42 map. 104, 106, 175 e Fg. 48 map. 20.**

Dalle indagini svolte è scaturito che il valore commerciale dei terreni in esame è funzione diretta della loro destinazione d'uso (elemento dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso).

Nello specifico si è riscontrato che per i terreni aventi destinazione d'uso seminativo nel territorio in esame il valore di mercato può variare tra i 6.000 € e i 10.000 € per ettaro (allegato n. 36), considerando i comodi del lotto, quali la facile accessibilità ed il fatto di essere un corpo unico di oltre 10 ha, con la presenza di numerose piante di olivo di generose dimensioni, si ritiene dover applicare il valore massimo di 10.000,00 €/ha.

Da quanto sopra, il valore di mercato delle superfici agricole del lotto 1 è stato stimato in € 106.500,00 in cifra tonda, si rimanda all'allegato n. 37 per una lettura dettagliata della stima.

**LOTTO 2 - Terreni agricoli siti nel Comune di Sordiana censiti al N.C.T.,  
Fg. 11 map. 6, 7, 8.**

Dalle indagini svolte è scaturito che il valore commerciale dei terreni in esame è funzione diretta della loro destinazione d'uso (elemento dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso).

Per i terreni in esame, considerate le colture presenti, il lotto può essere inquadrato come un oliveto con piante di olivo da olio. Nel territorio in esame il valore di mercato può variare tra gli 8.000 € e i 17.000 € per ettaro (allegato n. 36), pertanto il valore più corretto appare quello medio di 12.500,00 €/ha.

Da quanto sopra, il valore di mercato delle superfici agricole del lotto 2 è stato stimato in € 9.800,00 in cifra tonda, si rimanda all'allegato n. 38 per una lettura



dettagliata della stima.

**LOTTO 3 - Terreni e fabbricati agricoli siti nel Comune di Serdiana censiti al N.C.T., Fg. 10 map. 10, 86, 87, 351 (ex90), 302 (ex90), 91, 266 - N.C.E.U., Fg. 10 map. 302, sub. 2.**

Dalle indagini svolte è scaturito che il valore commerciale dei terreni in esame è funzione diretta della loro destinazione d'uso (elemento dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso).

Per i terreni in esame, considerando le colture presenti, il lotto può essere inquadrato come un oliveto con piante di olivo da olio. Nel territorio in esame il valore di mercato può variare tra gli 8.000 € e i 17.000 € per ettaro, considerando che nel caso specifico le piante presentano un sesto di impianto regolare con una maggiore densità di piante ad ettaro rispetto al lotto 2 e 4, oltre alla presenza di un fabbricato ad uso deposito e rimessa macchinari, appare opportuno applicare un valore ad ettaro di € 15.000,00 mentre per il fabbricato rurale è stato applicato un valore di ricostruzione di 800,00 €/mq, al quale è stato applicato, visto le condizioni d'uso del fabbricato, un coefficiente di vetustà pari al 40%, oltre ad aver considerato gli oneri di regolarizzazione urbanistica pari a 5.000,00 €.

Di seguito si riporta la sintesi della stima presente nell'allegato n. 39:

- Terreni agricoli = 24.475,50 €
- Fabbricato rurale = 46.213,12 €

Da quanto sopra, il valore di mercato dell'oliveto con annesso fabbricato è stato stimato in € **70.700,00** in cifra tonda, si rimanda all'allegato n. 39 per una lettura dettagliata della stima; per quanto attiene le superfici del fabbricato adibito a deposito si rimanda all'allegato n. 20.



**LOTTO 4 - Terreni agricoli siti nel Comune di Serdiana censiti al N.C.T.,  
Fg. 10 map. 71, 337.**

Dalle indagini svolte è scaturito che il valore commerciale dei terreni in esame è funzione diretta della loro destinazione d'uso (elemento dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso).

Per i terreni in esame, considerando le colture presenti, il lotto può essere inquadrato come un oliveto con piante di olivo da olio. Nel territorio in esame il valore di mercato può variare tra gli 8.000 € e i 17.000 € per ettaro (allegato n. 36), considerando che il lotto non ha un accesso autorizzato dalla strada statale e non sono presenti altri accessi, e che il sesto di impianto delle piante è irregolare, si applicherà il valore di 12.000,00 €/ha, al valore ottenuto verrà detratto il costo di riconfinamento, stimato in € 1.500,00, che dovrà sostenere chi si aggiudicherà il lotto.

Da quanto sopra, il valore di mercato delle superfici agricole del lotto 4 è stato stimato in cifra tonda **5.600,00 €**, si rimanda all'allegato n. 40 per una lettura dettagliata della stima.

**LOTTO 5 - Terreni e fabbricati produttivi ad uso mattatoio siti nel Comune di Selargius censiti al N.C.T. Fg. 35 map. 2739, 2740, 2789, 2792, 2805, 2808, 2813, 2816, 2817, 2820, 3306, 3450, 3451, 3477 - N.C.E.U., Fg. 35 map. 3451, sub. 1 e 2, mapp. 3477.**

Dalle indagini svolte è scaturito che il valore commerciale del lotto in esame è funzione diretta della sua destinazione d'uso (elemento dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso).

Come riportato nel paragrafo 3.2, in risposta al quesito n. 2 - punto b - risulta costituita una servitù di acquedotto (Atto trascritto il 19.11.1992 Reg. Gen. 25807, Reg. Part. 17842 – allegato n. 41) sull'unità immobiliare sita nel Comune di Selargius, distinta



al catasto terreni al Fg. 35 particella 57 di mq 240, attualmente soppressa e identificata al Fg. 35 particelle 3476 e 3477 quest'ultima oggetto del presente procedimento, si precisa che dalla lettura dell'atto non è stato possibile individuare in modo preciso dove ricada la servitù, la stessa potrebbe ricadere anche nella particella 3476, non oggetto del presente procedimento, generata dalla particella 57 (allegato n. 42).

Per una corretta stima si è provveduto a suddividere il lotto in tre settori, anche in base alle diverse epoche di costruzione del fabbricato presente, così come meglio riportato nel paragrafo 4.3 – Lotto 5.

Per quanto riguarda il fabbricato presente nel lotto (settori 5/A e 5/B), dopo aver svolto le indagini di mercato, in considerazione del periodo di crisi del mercato immobiliare attuale e dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari (allegato n. 35) il sottoscritto ha ritenuto congruo stabilire un valore a seconda delle aree di utilizzo dell'immobile così come sotto riportato:

- Area lavorazioni carni pari a **700,00 €/mq**
- Area tripperia pari a **400,00 €/mq**
- Area macellazione pari a **600,00 €/mq**
- Area celle frigo pari a **800,00 €/mq**
- Area uffici e/o laboratori pari a **900,00 €/mq**
- Area deposito e terrazza pari a **500,00 €/mq**
- Area stabulazione pari a **400,00 €/mq**
- Area depurazione acque pari a **200,00 €/mq**
- Aree esterne (piazzali) pari a **80,00 €/mq**
- Sottotetto pari a **250 €/mq**

Al fine di rendere più facile la lettura della stima si è provveduto ad elaborare delle planimetrie con l'individuazione puntuale delle varie aree oggetto di stima, per la lettura



dettagliate delle schede di stima si rimanda all'allegato n. 43.

Ai valori stimati sono stati detratti, ove necessario, gli oneri per tutte le operazioni di aggiornamento catastale, gli oneri per la regolarizzazione degli abusi e gli oneri di demolizione (settore c), puntualmente indicati in tutte le schede di stima.

Al settore 5/C, catastalmente censito al N.C.T al fg. 35 mapp. 3477 e al N.C.E.U. al fg. 35 mapp. 3477 cat. C/2, è stato attribuito al terreno come area edificabile un valore di mercato di **60,00 €/mq**, dal quale sono stati detratti gli oneri di demolizione delle strutture prive di regolari concessioni edilizie e di scarso pregio.

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico di 83.086 kWp installato nell'anno 2009 nella copertura dell'immobile del Lotto 5 (settore A e B), è stato stimato un valore medio di 0,22 €/kW. Tuttavia, sarà onere dell'acquirente verificare al momento dell'aggiudicazione la convenzione GSE (Gestore Servizi Elettrici) e provvedere alla voltura.

Da quanto sopra, il valore di mercato del lotto 5 è stato stimato in 5.227.500,00 €, in cifra tonda, si rimanda all'allegato n. 43 per una lettura dettagliata della stima.

Per una lettura dei risultati della stima dei diversi lotti sopra riportati si rimanda alla lettura dell'allegato n. 44.

#### **4.14 - in risposta al 14° quesito**

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

Vista la natura del bene non sono state deliberate spese straordinarie e non sono presenti procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



**4.15 - in risposta al 15° quesito**

*“predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;”*

Si allega Check List (allegato n. 45).

**5) CONCLUSIONI**

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base delle indagini e degli accertamenti svolti, il valore del bene pignorato, ovvero **quota pari a 1/1** delle unità immobiliari siti nei comuni di Dolianova, Serdiana e Selargius, viene stimato nel dettaglio come segue.

Sono stati identificati 5 lotti:

- **LOTTO 1** - Terreni agricoli siti nel Comune di Dolianova, censiti al N.C.T., Fg. 42 map. 104, 106, 175 e Fg. 48 map. 20, del valore complessivo pari a € 106.500,00 in cifra tonda (dicosi euro centoseimilacinquecento/00)
- **LOTTO 2** - Terreni agricoli siti nel Comune di Serdiana censiti al N.C.T., Fg. 11 map. 6, 7, 8 del valore complessivo pari a € 9.800,00 in cifra tonda (dicosi euro novemilaottocento/00)
- **LOTTO 3** - Terreni e fabbricati agricoli siti nel Comune di Serdiana censiti al N.C.T., Fg. 10 map. 10, 86, 87, 351 (ex90), 302 (ex90), 91, 266 - N.C.E.U., Fg. 10 map. 302, sub. 2 del valore complessivo pari a € 70.700,00 in cifra tonda (dicosi euro settantamilasettecento/00)
- **LOTTO 4** - Terreni agricoli siti nel Comune di Serdiana censiti al N.C.T., Fg. 10 map. 71, 337 del valore complessivo pari a € 5.600,00 in cifra tonda



(dicosi euro cinquemilaseicento/00)

- **LOTTO 5** - Terreni e fabbricati produttivi ad uso mattatoio siti nel Comune di Selargius - censiti al N.C.T. Fg. 35 map. 2739, 2740, 2789, 2792, 2805, 2808, 2813, 2816, 2817, 2820, 3306, 3450, 3451, 3477 - N.C.E.U., Fg. 35 map. 3451, sub. 1 e 2, mapp. 3477 del valore complessivo pari a € 5.227.500,00 in cifra tonda (dicosi euro cinquemilioniduecentoventisettemilacinquecento/00).

Con quanto sopra ritengo di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 78 pagine e di 45 allegati.

Cagliari, giovedì 19 gennaio 2023

**IL C.T.U.**  
**Ettore Crobu Dott. Agronomo**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

