

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ISCRITTO AL n.92/11 DEL RUOLO ESECUZIONI



CONTRO

PROMOSSO DA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Enzo Luchi

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: geom. Paolo Azzu

UDIENZA : 29.03.2012

RINVIO UDIENZA : 15.11.2012



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0. INDICE

1. Assunzioni preliminari pag. 2
2. Descrizione del bene nell'atto di pignoramento..... pag. 2
3. Accertamenti peritali..... pag. 3
4. Risposte ai quesiti..... pag. 5
5. Conclusioni..... pag.28
6. Allegati..... pag.29



1. ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto geometra Paolo Azzu, con studio professionale in Cagliari nella Via Giudice Mariano n.91, iscritto all'Albo Professionale di Categoria della Provincia di Cagliari al n.2434 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato con provvedimento del 09.09.2011, Perito d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, nel procedimento indicato in epigrafe.

Invitato a comparire nell'udienza del 20.10.2011 e prestato il giuramento di rito, lo scrivente accettava l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportati, di cui al verbale d'udienza, integrati dalle *"Disposizioni generali in materia di Esecuzioni Immobiliari"*.

Nell'udienza del 29/03/2012, conseguenzialmente all'impedito accesso ai luoghi, il Giudice, attraverso propria ordinanza, invitava lo scrivente CTU a [... *procedere alla relazione senza accedere all'immobile*], rinviando il procedimento al 15/11/2012.

2. DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- per la quota di 1/1 in Comune di Teulada Località *Ciuffagai* snc (catastalmente Località *Sa Portedda*) e precisamente unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano terra composta da quattro vani catastali e cortile pertinenziale, confinante con proprietà xxxxxxxxxx, Proprietà xxxxxxxxxx, Proprietà xxxxxxxx e Strada Provinciale. Detta unità immobiliare risulta censita al

Catasto Fabbricati alla Sezione B, Foglio 9 Particella 776,
Subalterno 2 Località *Sa Portedda* snc, piano T, Categoria A/2,
Classe 6 consistenza 4 vani.



L'immobile viene sottoposto a pignoramento con tutti gli annessi e
connessi, dipendenze, pertinenze, aree cortilizie, miglioramenti,
addizionali, costruzioni ed ogni altro accessorio.



3. ACCERTAMENTI PERITALI

In riferimento all'immobile indicato il sottoscritto C.T.U. dichiara di aver
effettuato i seguenti accertamenti:

Data	Tipo di accertamento	Documentazione
27/10/2011	Accesso telematico presso l'Agenzia del Territorio	Acquisizione visure storiche (Catasto Fabbricati), Planimetria dell'unità immobiliare urbana ed Estratto di Mappa
31/10/2011	Accesso telematico presso gli Uffici Tecnici del Comune di Teulada	Inoltro richiesta di accesso atti e rilascio copia semplice
02/11/2011	Accesso presso Studio Notarile	Acquisizione Atto di provenienza
11/11/2011	Accesso presso l'Archivio Notarile di Cagliari	Ricerca e richiesta copia atto di provenienza ultraventennale
21/11/2011	Accesso presso l'Archivio Notarile di Cagliari	Ritiro copia Atto di provenienza ultraventennale
18/11/2011	1° sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione	Esame e rilievo fotografico esterno dell'immobile
18/11/2011	Accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teulada	Visione e acquisizione copia documentazione progettuale (condono edilizio)
08/12/2011	2° sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione	Rilievo metrico esterno dell'immobile
09/12/2011	3° sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione	Deposito comunicazione a mano di ultimo avviso
14/12/2011	Tribunale Ordinario di Cagliari – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari	Istanza per impossibilità di accesso ai luoghi
08/02/2012	Tribunale Ordinario di Cagliari – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari	Rinnovo istanza per impossibilità di accesso ai luoghi e richiesta di termine suppletivo
28/05/2012	Accesso presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Cagliari 2	Presentazione istanza per verifica registro atti di locazione
01/06/2012	Accesso presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Cagliari 2	Ritiro attestazione documentazione amministrativa



- Come si rileva dall'accluso *VERBALE DI PRIMO SOPRALLUOGO* (*allegato n. 6.01*), le operazioni peritali sono iniziate presso il bene oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Teulada, in data 18/11/2011 alle ore 9.30, così come da comunicazioni regolarmente inviate alle Parti interessate. Nella giornata suddetta non è stato possibile effettuare il necessario accesso atteso che, al momento del sopralluogo, l'esecutato si rendeva irreperibile. Lo scrivente CTU ha comunque provveduto all'esame dello stato dei luoghi ed effettuato il rilievo fotografico esterno;
- Come si rileva dall'accluso *VERBALE DI SECONDO SOPRALLUOGO* (*allegato n. 6.02*), le operazioni peritali proseguivano presso il bene oggetto di esecuzione in data 08/12/2011 alle ore 9.30, così come da comunicazioni regolarmente inviate alle Parti interessate. Anche nella giornata suddetta non è stato possibile effettuare il necessario accesso poiché, al momento del sopralluogo, la Parte esecutata si rendeva nuovamente irreperibile. Lo scrivente CTU ha comunque provveduto al rilievo metrico esterno dell'immobile;
- In data 09/12/2011 lo scrivente CTU provvedeva a depositare, presso la suddetta proprietà immobiliare, comunicazione a mano di ultimo avviso per l'inizio delle operazioni peritali;
- In data 14/12/2011 trascorso senza effetto il termine concesso, contenuto nella comunicazione di cui al punto precedente con la quale si richiedeva alla Parte esecutata di essere contattato

telefonicamente per concordare la data e l'ora in cui poter effettuare la visita dell'immobile, lo scrivente CTU provvedeva a depositare, presso la Cancelleria del Tribunale, opportuna *Istanza per impossibilità di accesso ai luoghi*;

- In data 08/02/2012 in attesa di decisione in merito all'impedito accesso presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente CTU presentava presso la Cancelleria del Tribunale opportuna *Richiesta di termine suppletivo* per la consegna della propria relazione peritale;
- In data 29/03/2012 il Giudice, attraverso propria ordinanza, invitava lo scrivente CTU a [... *procedere alla relazione senza accedere all'immobile*].

4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza

ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;



All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificato notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei documenti e dei pubblici registri, relativamente all'immobile pignorato, redatto dall'avv. Lamberto Corda, Notaio in Iglesias;
- nota di trascrizione n.110 del 01/03/2011 Registro Generale n.5851 – Registro Particolare n.4137, relativa all'atto di pignoramento immobiliare del 30/12/2010 Repertorio 5607.

Sulla base dei documenti in atti lo scrivente predispone, in appresso, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per i soggetti e i beni in essi contemplati:

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 14.05.2008 Registro Generale 17231 Registro Particolare 3240, di €.130.000,00 a garanzia del mutuo di €.65.000,00, estinguibile in anni 20.

Pubblico Ufficiale: GALDIERO Antonio rogito notarile del 12.05.2008
Repertorio 33120 Raccolta 18920

A FAVORE: xxxxxxxxxxxx

CONTRO: xxx

Abitazione sita in Teulada in Località *Sa Portedda* al piano terra

Catasto Fabbricati Sezione B Foglio 9 Mappale 776 Subalterno 2

2. IPOTECA LEGALE ESATTORIALE iscritta in data 26.01.2010

Registro Generale 2342 Registro Particolare 432 di €.119.116,14 a

Catasto Fabbricati Sezione B Foglio 9 Mappale 776 Subalterno 2

Sono stati acquisiti l'Estratto di Mappa Catastale (*allegato 6.03*), l'atto di provenienza ultraventennale (*allegato 6.04*) e l'atto di provenienza (*allegato 6.05*).

QUESITO 2

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

PREMESSE

Le valutazioni espresse in risposta al presente e ai successivi quesiti, distinti ai numeri 3, 4 e 6, per i motivi sopra esposti e secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, sono state assunte esclusivamente, previo sopralluogo e rilievo metrico esterno, sulla scorta della relazione tecnico-descrittiva e degli elaborati progettuali posti a corredo della Concessione in Sanatoria.

❑ DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato sorge in agro del Comune di Teulada (CA) in Località *Sa Portedda*. Lasciato il centro abitato del paese, procedendo lungo la S.S.195 in direzione di Sant'Anna Arresi, dopo circa 11 km. troviamo, sulla destra, il bivio per la strada comunale "Portedda". Percorsi circa 800

mt. di strada sterrata si trova, sulla destra, l'ingresso principale di accesso alla proprietà in oggetto, non identificato da numero civico.

Un secondo ingresso carrabile si trova sul prospetto Nord della proprietà.

L'unità immobiliare di cui trattasi consta di un fabbricato adibito a civile abitazione, di tipo unifamiliare, che si sviluppa su un unico livello, posta al piano terra. L'appartamento è composto da due vani utili, cucina, disimpegno e bagno. Completa la configurazione planimetrica, il cortile pertinenziale che cinge, su due lati, il fabbricato in oggetto.

L'immobile è inserito in un contesto agro-pastorale caratterizzato da edilizia abitativa di tipo residenziale-produttivo, formata da edificazione isolata con insediamenti costruttivi di scarsa e modesta fattura. La zona risulta prospiciente l'area di presidio militare costituita dal poligono interforze di Capo Teulada.

□ CARATTERISTICHE EDILIZIE

Complessivamente il fabbricato manifesta, esternamente, modeste condizioni di realizzazione, manutenzione e conservazione, tali da richiedere interventi specifici di completamento funzionale.

Il tutto come da rilievo fotografico contemplato nell'*allegato 6.11*.

Stato manutenzione del fabbricato : 1 (1=min 2=med 3=max)

Epoca di costruzione : 1983

Numero di piani fuori terra : 1

Numero di piani interrati : 0

Struttura	: blocchetti in cls
Pareti di tamponamento	: muratura in blocchetti di cls e laterizio parzialmente intonacate e tinteggiate
Solai	: di tipo misto in travetti in c.a. e pignatte
Copertura	: solaio piano
Livello Piano	: T
Numero di affacci	: 3
Altezza interna prevalente	: 2.65 mt. (secondo elaborato condono) : 3.00 mt. (secondo planimetria catastale)
Tramezzatura	: mattoni forati
Pareti	: intonacate e tinteggiate
Pavimenti	: ceramica
Rivestimenti	: ceramica
Cancello pedonale – carrabile	: ferro verniciato
Infissi esterni	: legno muniti di grate in ferro
Impianto elettrico	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto idrico e sanitario	: 1 (0=assente 1=presente)
Impianto Fognario	: non verificato
Produzione di acqua calda sanitaria	: non verificato
Impianto di riscaldamento	: non verificato

Impianto di condizionamento:	: non verificato
Impianto telefonico	: non verificato
Impianto di riserva idrica	: non verificato
Impianto citofonico	: 0 (0=assente 1=presente)
Impianto di allarme	: non verificato
Impianto TV e/o satellitare	: non verificato



▣ **CONFINI E ORIENTAMENTO**

Complessivamente il lotto, su cui sorge il fabbricato in oggetto, confina
rispettivamente a :

NORD

- Strada Comunale "Portedda";

SUD e OVEST

- Fabbricato distinto alla Sezione Urbana B Foglio 9 Particella 775
Subalterno 2, catastalmente intestato a Proprietà LACONI Enrico;

EST

- Terreno distinto al Foglio 209 Particella 825, catastalmente
intestato a Proprietà xxxxxxxxxx.

Il fabbricato, con riferimento al prospetto principale, risulta esposto verso
Sud-Ovest.

▣ **CONSISTENZA CATASTALE**

Dalla situazione degli atti informatizzati al 27.10.2011 riscontrabile dalla



Visura storica (*allegato 6.07*) l'unità immobiliare risulta accatastata e così identificata:



Catasto Fabbricati				Comune di Teulada– Provincia di Cagliari					
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
B	9	776	2		A/2	6	4 vani		Euro 247,90
INDIRIZZO		Località Sa Portedda snc – piano T							
INTESTATI									
N.	Dati Anagrafici			Codice Fiscale			Diritti e Oneri Reali		
1	LACONI Salvatore nato a Cagliari il 21/01/1961			LCN SVT 61A21 B354K			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni		

□ **CONSISTENZA SUPERFICIARIA**

Il calcolo della consistenza immobiliare è stato dedotto dagli elaborati progettuali posti a corredo della Concessione in Sanatoria n.308 del 09/07/2001 Pratica n.856886, secondo i criteri di misurazione delle superfici degli immobili definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV[^] edizione edito da Tecnoborsa. L'approssimazione della cifra delle misurazioni è stata posta, per arrotondamento, al secondo decimale.

Sono state così definite la:

- Superficie Interna Netta (SIN) pari a **mq. 75.00**
- Superficie Esterna Lorda (SEL) pari a **mq. 97.00**
- Superficie Esterna Esclusiva (SEE) pari a **mq. 238.00**

E' stata altresì individuata la *superficie commerciale* quale somma della superficie principale e delle superfici secondarie considerate in base ai rispettivi rapporti mercantili. Sono stati adottati gli indici ponderali in uso

nel territorio cittadino come definiti dall'Osservatorio Prezzi degli Immobili edito dalla Camera di Commercio di Cagliari e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio, di seguito riportati:



Caratteristica	Acronimo	Sup. misurata mq.	Indice	Superfici
Superficie principale	S1	97.00	1.00	97.00
Superficie esterna esclusiva (fino alla superficie dell'unità immobiliare)	SEE	97,00	0.10	9.70
Superficie esterna esclusiva (per superfici eccedenti detto limite)	SEE	141,00	0.02	2.82
Totale Superficie commerciale				109.52

- Superficie Commerciale (SC) pari a **mq. 110.00**

QUESITO 3

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

La descrizione attuale del bene presente agli atti informatizzati del Catasto Fabbricati, riscontrabile dalla *Visura Storica per Immobile*, è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Attualmente detta proprietà immobiliare confina, catastalmente, con Proprietà xxxxxxxxxx, Proprietà xxxxxxxxxx e Strada Comunale *Portedda*.



QUESITO 4

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 o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;



La distribuzione planimetrica interna e il numero dei vani dell'unità immobiliare urbana, presente agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio al 27.10.2011 e riscontrabile nella Planimetria Catastale (*allegato 6.07*), è coerente a quella contenuta negli elaborati progettuali posti a corredo della Concessione in Sanatoria.



In relazione all'impedito accesso interno non è stato però possibile accertare se risulta necessario procedere alla correzione della documentazione presente al Catasto Fabbricati a seguito della realizzazione di eventuali opere.



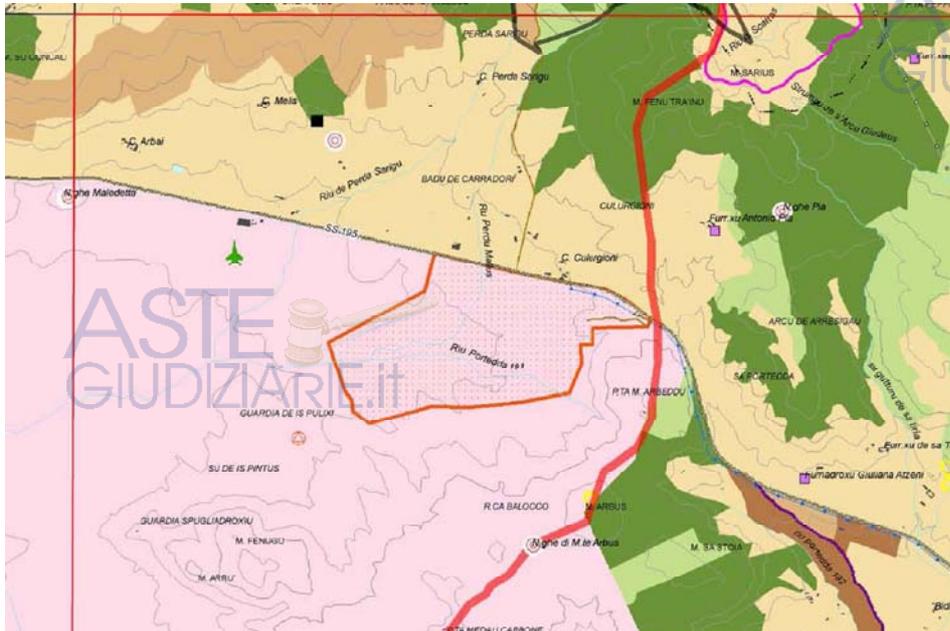
Pur tuttavia si evidenzia che quanto rappresentato nella planimetria catastale, sul riscontro dei rilievi fotografici e metrici effettuati esternamente, non riproduce l'attuale configurazione e sagoma del fabbricato esistente, meglio specificata in risposta al successivo *QUESITO 6*.

Tali difformità potrebbero richiedere la correzione della documentazione presente sia al Catasto Fabbricati e verosimilmente anche al Catasto Terreni.

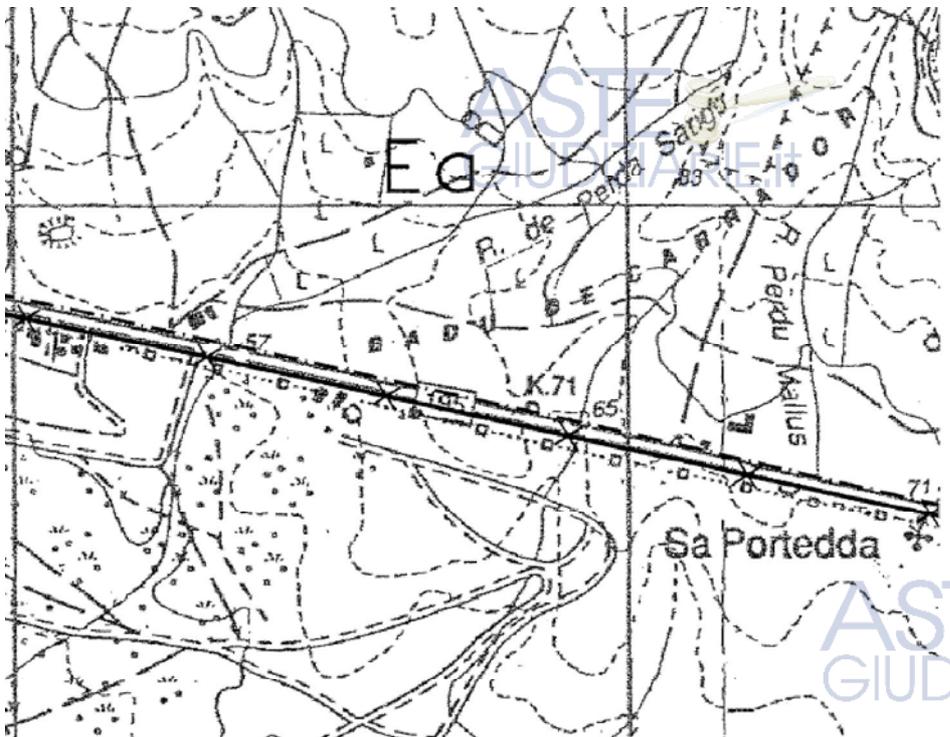


QUESITO 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



Stralcio cartografia Piano Paesaggistico Regionale
Ambito n.4 – Golfo di Teulada
Tavola n.573 – Sezione IV



Stralcio cartografia Piano Urbanistico Comunale – Comune di Teulada

Come si rileva dalla tavola grafica della zonizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente del Comune di Teulada, il fabbricato ricade in Zona Omogenea E – Agricola – Sottozona Omogenea E/A.



Si riportano, di seguito, le principali disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Le norme sulle zone agricole sono definite in conformità con le Direttive per le Zone Agricole emanate con D.P.G.R. 03.08.1994 n. 228 in riferimento all'Art. 8 della L.R. 45/89, allo scopo di conseguire le seguenti finalità:

- *valorizzare la vocazione produttiva delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;*
- *incoraggiare la permanenza della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;*
- *favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.*

La sottozona E/A costituisce area con elevata-buona attitudine agronomica, con buone possibilità di irriguo, morfologie pianeggianti o sub-pianeggianti, caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, nonché aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.



DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITÀ AMMESSE

E' possibile la realizzazione dei seguenti fabbricati connessi alla conduzione agricola del fondo:

- fabbricati per la residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo;

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla acquacoltura, alla valorizzazione e trasformazione di prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

riferita alle seguenti attività:

- ATTIVITÀ COLTURALI ERBACEE ED ARBOREE

- ALLEVAMENTO TRADIZIONALE

- ALLEVAMENTO INTENSIVO

- ALTRI ALLEVAMENTI CONVENZIONALI

Gli allevamenti a carattere intensivo non sono ammessi nei fondi a distanza inferiore ai 1000 m dalla linea di battigia.

Non sono ammessi i fabbricati relativi a strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti di cui all'art. 3 lett. d) delle Direttive per le Zone Agricole.

Per le zone umide è possibile la sola acquacoltura ambientalmente compatibile.

PARAMETRI EDILIZI

E' prescritta una superficie minima di intervento in corpo unico di 1,00 Ha per qualsiasi comparto produttivo.

E' sempre ammesso un fabbricato rurale appoggio per deposito attrezzi, magazzino e simili avente superficie lorda complessiva di eventuali piani interrati o seminterrati non maggiore di:

- 70 mq per superfici di intervento fino a 5 Ha;
- 90 mq per superfici di intervento da 5 a 20 Ha;
- 130 mq per superfici di intervento oltre 20 Ha;

ed altezza non maggiore di 4,50 m, nei limiti dell'indice fondiario massimo di 0,08 mc/mq.

Entro tale superficie lorda è possibile realizzare un ambiente diurno con annesso servizio igienico di superficie lorda non maggiore di 35 mq.

I fabbricati rurali che eccedono le suddette superfici sono ammessi solo se strettamente necessari per la conduzione del fondo nei limiti indicati nelle Direttive pubblicate nel BURAS suppl. ord. n.25 del 10/06/1987 ed in base ai seguenti indici fondiari massimi:

- a) 0,005 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione del fondo esclusivamente in presenza di fabbricati di cui al successivo punto b) ovvero in presenza di opere preesistenti aventi le stesse destinazioni d'uso;
- b) 0,08 mc/mq per i fabbricati connessi all'attività zootecnica, ovvero per i fabbricati connessi all'attività agricola.

L'indice fondiario di cui al precedente punto a) con deliberazione del Consiglio Comunale potrà essere elevato sino a 0,10 mc/mq per punti

ristoro isolati indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, come previsti al precedente Art. 32.

L'indice fondiario di cui al precedente punto a) potrà essere elevato sino a 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, che, per quanto possibile, dovranno richiamare le tipologie edilizie tradizionali.

Con deliberazione di Consiglio Comunale l'indice fondiario di cui al precedente punto b) potrà inoltre essere elevato sino a 0,20 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate dalle zone omogenee A-B-C-G-S ad una distanza di almeno 1.000 m.

Non sono comunque ammessi volumi per uso zootecnico maggiori di 3.000 mc. Per uso agricolo, i volumi superiori ai 3.000 mc sono ammessi previa deliberazione del Consiglio Comunale conforme al parere favorevole dell'Assessorato regionale EE.LL. Finanze ed Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà esprimersi entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

L'altezza degli edifici rurali non residenziali non deve superare i 7,50 m, fatte salve le maggiori altezze per impianti tecnologici. L'altezza degli edifici rurali residenziali non deve superare i 4,50 m.

Nei casi previsti dalle presenti Norme gli interventi saranno sottoposti a Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale.

E' prescritta la copertura a tetto da eseguirsi con tegole curve o marsigliesi a falde semplici o doppie.

Le costruzioni devono distare dai confini verso le strade vicinali almeno 10 m e verso le strade comunali almeno 20 m. Le costruzioni devono distare dagli altri confini del lotto con altre proprietà almeno 6 m.

I nuovi fabbricati per allevamento zootecnico-intensivo debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Essi inoltre devono distare dalle zone territoriali omogenee A-B-C-F-G 500 m se per suini, 300 m se avicunicoli e 100 m se ovi-caprini-bovini-equini.

I fabbricati per allevamento zootecnico intensivo dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 %. Si intende per area di pertinenza un'area chiusa con apposite recinzioni strettamente connessa all'utilizzo dei fabbricati che contiene, e posta all'interno della superficie di intervento.

Le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano agli impianti di acquacultura ed ai fabbricati di loro pertinenza.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori-terra sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'Art. 878 C.C. per quanto attiene alle distanze dai confini.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per l'agricoltura specializzata sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti al contempo, di volumetrie.

QUESITO 6

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

In relazione all'impedito accesso all'immobile pignorato non è stato possibile accertare la conformità o meno della costruzione esistente agli elaborati progettuali (*allegato 6.08*) posti a corredo della Concessione in Sanatoria (*allegato 6.09*), rilasciata ai sensi della Legge 47/1985 e Legge Regionale n.23/85. La domanda di condono edilizio, inoltrata dal sig. xxxxxxxxxxxx, è stata presentata in data 16/12/1985 con Protocollo n.6866.

Pur tuttavia è possibile evidenziare, sulla scorta dei rilievi fotografici e metrici effettuati all'esterno dell'immobile, la presenza di in una terza apertura finestrata lungo il prospetto NORD, alla quale corrisponde un incremento della misura lineare del corpo fabbrica, rispetto agli elaborati progettuali approvati. Tale accrescimento, secondo quanto deducibile, configura una maggiorazione della superficie coperta, non contemplata negli elaborati progettuali posti a corredo della concessione in sanatoria.

Non risultano inoltrate ulteriori Domande di Condono Edilizio ai sensi della normativa di cui alla Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del

Decreto Legge 30/09/2003 n.269, recepito dalla Legge Regionale 26/02/2004 n.4. Le eventuali opere realizzate in difformità dal titolo autorizzativo, non risultano sanabili in base all'art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e ss.mm. La condizione per la quale *"le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge"* non è soddisfatta.

Tale termine ultimo è da ritenersi il 02 ottobre 2003, data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di Condoni Edilizi.

La variazione catastale del 08/09/2006 e la stipula dell'atto di compravendita del 23/11/2006, fissano una puntuale configurazione planimetrica dell'immobile. Senza opportuno accesso, finalizzato alla misurazione di eventuali opere abusive, non è possibile quantificare il costo di eventuali operazioni di demolizione.

ESTREMI TITOLI AUTORIZZATIVI

Concessione Edilizia in Sanatoria: n.308 del 09.07.2001

Oggetto della Concessione: *"Realizzazione di un fabbricato in assenza di Concessione Edilizia realizzato sull'area distinta al Catasto Sezione B Foglio 9 Mappale 425, sito in Località Sa Portedda – Teulada"*

Proprietà: xxxxxxxxxxxx

Progettista: P.E. xxxxxxxxxxxx

Agli atti del Comune non è presente il Certificato di Agibilità.

QUESITO 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per quanto emerso è possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

QUESITO 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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'immobile esecutato è stato pignorato per intero al sig. xxxxxxxx
xxxxxxxxxx.

QUESITO 9

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

L'immobile risulta attualmente detenuto dal sig. Laconi Salvatore.

Come da attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cagliari – Ufficio Territoriale di Cagliari 2 (allegato 6.10) non risultano registrati contratti di locazione, relativi all'immobile di cui trattasi,

intestati all'esecutato.

QUESITO 10

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

Come si desume dal paragrafo che precede non sussiste tale condizione.

QUESITO 11

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

Sul bene pignorato non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

QUESITO 12

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

Sul bene pignorato non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

QUESITO 13

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

La formulazione del valore di stima, nel caso di cui trattasi, non può prescindere da quanto emerso in sede di accertamenti e soprattutto

rispetto all'impedito accesso interno all'immobile, che ammette un giudizio di tipo prudenziale.

Nel caso in oggetto, considerata l'assenza di un campione rigorosamente omogeneo per mancanza di un preciso mercato di riferimento zonale, si è provveduto alla stima del valore dell'immobile con il procedimento per *punti di merito* di tipo moltiplicativo, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene. Mediante una esaustiva indagine di mercato di alcuni immobili simili a quello esaminato o ad esso surrogabili per tipologia costruttiva e destinazione d'uso, ma diversamente localizzati e aventi mercato immobiliare attivo, è stato determinato il valore dell'immobile in esame definendo i gradienti delle caratteristiche dei comparabili e assumendo i coefficienti incrementali o decrementali, per costituire un puntuale dato di riferimento. Attraverso la traduzione di tali differenze, secondo un coefficiente globale totale, rapportato al valore unitario medio di mercato, è stato possibile determinare un attendibile valore del bene in oggetto.

L'ubicazione periferica rispetto al centro del paese e la lontananza dalla normale fruizione di infrastrutture e servizi; la posizione del fabbricato con affaccio su strade secondarie non asfaltate; la prossimità con l'area di presidio militare del poligono di Capo Teulada; lo scarso livello di manutenzione e finitura (esterna), connotano l'immobile in termini significativamente decrementali, rispetto a quelli definibili "medi".

La formulazione del giudizio di stima, attraverso il procedimento adottato,
definisce pertanto:

$$V_s = V_m * K_i$$

dove:

V_s = valore di stima

V_m = valore medio

$$K_i = (K_{pe} * K_{pi} * K_t * K_p)$$

in cui:

K_{pe} = caratteristiche posizionali estrinseche

K_{pi} = caratteristiche posizionali intrinseche

K_t = caratteristiche tecnologiche o intrinseche

K_p = caratteristiche produttive

Il valore medio considerato, sulla scorta di indagini dirette effettuate presso Agenzie Immobiliari e Tecnici valutatori operanti nel Comune di Teulada, riferito ad una serie di immobili posizionati in zona centrale, inseriti in buone condizioni ambientali, di età costruttiva compresa nell'intervallo di edificazione dell'immobile in oggetto ma con minore stato manutentivo e conservativo, è pari a 1.210,00 €/mq.

I coefficienti di differenziazione di seguito calcolati sono stati assunti sulla base delle Tabelle elaborate dalla pubblicazione "Il Consulente Immobiliare" edito dal Sole 24 Ore:

Caratteristiche posizionali estrinseche Kpe		
	Immobile di riferimento	Immobile esecutato
Prossimità al centro urbano	1.00	0.83
Accessibilità ai servizi pubblici	1.00	0.91
Presenza servizi commerciali di base	1.00	0.86
Salubrità della zona	1.00	0.90
Caratteristiche posizionali intrinseche Kpi		
Panoramicità o visibilità	1.00	0.91
Orientamento	1.00	0.92
Soleggiamento	1.00	1.00
Luminosità	1.00	0.90
Ventilazione	1.00	0.92
Caratteristiche tecnologiche o intrinseche Kt		
Dimensioni	1.00	1.00
Stato di conservazione	1.00	1.08
Impianti	1.00	1.00
Caratteristiche produttive Kp		
Presenza di diritti di terzi	1.00	1.00

Pertanto:

$$k = (0.58 * 0.69 * 1.08 * 1.00)$$

$$k = 0.43$$

$$Vs = \text{€}/\text{mq} \cdot 1.210,00 * 0.43 = 520,30 \text{ €}/\text{mq}.$$

Dovendo procedere alla stima del più probabile valore dell'immobile in oggetto, utilizzando quale termine di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq), si ritiene congruo valutare:

$$V = \text{€}/\text{mq} \cdot 520,30 \times \text{mq} \cdot 110,00 = \text{€} \cdot 57.233,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE

$$V = \text{€} \cdot 57.230,00 \text{ (euro cinquantasettemiladuecentotrenta/00)}$$

5. CONCLUSIONI



In ottemperanza all'incarico affidatogli dal Giudice dell'Esecuzione lo scrivente rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, comprensiva della documentazione in allegato e del supporto informatico (CD), restando a disposizione al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio mandato.



Cagliari, li 18 Luglio 2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom. Paolo Azzu





6. ALLEGATI

- 6.01 Verbale di primo sopralluogo
- 6.02 Verbale di secondo sopralluogo
- 6.03 Estratto di Mappa Catastale
- 6.04 Atto di provenienza ultraventennale
- 6.05 Atto di provenienza
- 6.06 Visura catastale storica
- 6.07 Planimetria Catastale
- 6.08 Elaborati Progettuali
- 6.09 Concessione Edilizia in Sanatoria
- 6.10 Attestazione Agenzia delle Entrate
- 6.11 Documentazione fotografica

