



**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

PROMOSSO DA



CONTRO :

**N. 53/06)**

CONSULENTE D'UFFICIO:

ING. ALESSANDRO FANUNZA



Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Flaminia Ielo,

Con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Ing. Alessandro Fanunza, nato a Cagliari il 10/03/1968, domiciliato in Quartu S. Elena (CA) nella Via Garibaldi al n. 114, tel. – fax. 070 / 827841, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3297 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, già precedentemente nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare R.Es. n. 53/06, veniva incaricato per procedere ad aggiornare la perizia di stima del 14/11/2008 di cui sopra con provvedimento del 21/05/2020. In data 09/06/2020, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito con le parole di cui all'art.193 C.P.C. e dichiarava di accettare l'incarico sui seguenti capi di consulenza:

1. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestandibile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
2. 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;
3. 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 semplici difformità;
4. Indichi l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni del 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'articolo 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 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
5. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
6. Accerti se l'immobile è "libero" oppure "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);*

- 7. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 8. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 9. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10. Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi 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.*

## **RISPOSTA AI QUESITI.**

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Per poter adempiere al mandato conferitomi, le operazioni peritali di sopralluogo hanno avuto inizio in data 15/03/2021 alle ore 10.25 nel luogo ove sono siti i beni pignorati, previo avviso con raccomandata A/R, in Gonnosfanadiga via Vittorio Veneto n. 11, dove è stato possibile accedere all'unità immobiliare per la presenza del Sig. \_\_\_\_\_ e della moglie effettuando le misurazioni di rito e dettagliato rilievo fotografico. Sempre in data 15/03/2021 il sopralluogo proseguiva in Gonnosfanadiga loc. Salaponi, presso la struttura agrituristica e le sue pertinenze ed i terreni annessi in cui il proprietario ha permesso il regolare accesso ai luoghi. Infine è stata effettuata un'ulteriore verifica presso l'agenzia del territorio di Cagliari in cui venivano richieste ed ottenute visure e planimetrie catastali aggiornate dei beni in oggetto per accertare la modifica dell'identificativo catastale. Nel corso dello stesso sopralluogo è stato

eseguito un rilievo fotografico dei luoghi visionati ed è stato redatto un verbale controfirmato dai presenti.

#### **RISPOSTA AL QUESITO**

1. *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.);*

#### **DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**1.1. AZIENDA AGRITURISTICA IN AGRO DI GONOSFANADIGA LOC. SALAPONI DISTINTA IN CATASTO AL FG 214 MAPPALI 128, 265, 267, 269, 31, 49, 550 E 551 (EX 37), 552 E 553 (EX 290), E FG 213 MAPPALE 1289 E 603 (EX 448).**

Sito in agro di Gonosfanadiga in località "Salaponi" con accesso dalla strada provinciale che da Gonosfanadiga porta a Pabillonis e da altra strada vicinale posta parallela alla strada provinciale, ad una distanza di circa 1,5 Km dal centro abitato, l'area appartiene ad un'azienda agricola con sovrastante fabbricato rurale adibito a punto di ristoro con relativi posti letto ed altro fabbricato destinato a scuderia, oltre ad altri fabbricati accessori.

FABBRICATO ADIBITO A PUNTO RISTORO CON POSTI LETTO: l'edificio è articolato su tre piani. Il piano interrato è suddiviso in un ambiente destinato a garage al quale si accede tramite rampa, un locale destinato a sgombero, due ambienti cantina, un disimpegno con accesso al vano scala. Il piano terra è suddiviso in una parte con sala ristorante e tutti gli ambienti accessori quali cucina, lavaggio piatti sporchi, deposito piatti puliti, zona pizzeria, bar, servizi igienici; una zona lavanderia comprendente due ambienti, una sala comune, un piccolo ufficio e la reception, una zona di due camere e servizio per il custode, la zona degli ospiti con 5 camere e relativi bagni. Il piano primo ha sette camere con bagno, guardaroba e ripostiglio. È presente una scala esterna sul retro che permette l'accesso diretto al primo piano. Il tutto per complessivi mq 984,21 calpestabili utili, oltre alla superficie degli

accessori.

Esso si presenta in carente stato di manutenzione: le finiture sono di livello medio, intonaci rasati al civile e tinteggiati in colori sul giallo ed arancio, porte in legno, pavimento in ceramica, bagni in accettabili condizioni di funzionalità. Gli impianti presenti, elettrico, idrico, antenna TV, citofono, telefono, sono tutti funzionanti e funzionali. L'intero fabbricato necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria per l'eliminazione di diverse infiltrazioni, il ripristino degli impianti di diversi bagni, il ripristino delle pitture e di altre parti visivamente in disuso da molti anni.

Alla data del sopralluogo l'intero fabbricato non aveva più gli arredi e parte delle dotazioni necessarie per poter ricevere gli ospiti.

- LOCALI ACCESSORI AL PUNTO RISTORO. Sul fronte principale del fabbricato è annessa una piscina di 72 mq circa con marciapiede perimetrale e locali pompe annessi visivamente in disuso. Tra la piscina e la sala ristorante al piano terra è presente un'ampia veranda coperta e attualmente chiusa con pannelli in alluminio e plexiglass posizionati in difformità dalle concessioni edilizie rilasciate e facilmente rimovibili. Sul cortile retrostante è presente un locale pompe e attiguo serbatoio acqua potabile. Vicino al locale pompe è stato realizzato un ampio barbecue di forma esagonale con tre zone cottura e copertura in tegole. È presente un pozzo artesiano. Vi anche traccia di alcune sistemazioni esterne consistenti in percorsi, sistemazioni a verde, alcune coperture precarie in legno per il trattore e altre macchine agricole, una parte sistemata a prato con funzione solarium, una zona sterrata al termine della stradina interna di accesso carrabile destinata a parcheggio degli ospiti, alcune stradine da percorrere a cavallo interne al terreno, ormai tutto in abbandono per disuso e da risistemare e/o rifare.

- FABBRICATO ADIBITO A SCUDERIA: il capannone risulta composto da un ordine di sette box singoli per cavalli per sport equestri, da una corsia di servizio, una zona utilizzata a deposito foraggi, una zona utilizzata per il ricovero degli attrezzi

impiegati nella scuderia e un locale magazzino. Il tutto per complessivi mq 307,99. All'esterno, adiacente al capannone i servizi igienici, un magazzino e una tettoia uso porticato. Il fabbricato è realizzato con pareti perimetrali in blocchi di cls cavi intonacati e tinteggiati color pesca, il manto di copertura è in lastre di eternit. Poco distante è presente la concimaia del tipo fuori terra a due celle con battuto di cls. Il tutto in disuso.

Il tutto distinto al C.E.U. al fg. B/14 mappale 550, categoria D/2, rendita € 16.360,00 il punto ristoro e al fg. B/14 mappale 552, categoria C/6, consistenza mq 249, rendita € 514,39 la scuderia; il tutto edificato su area formante un unico corpo e censita al catasto terreni al foglio 214 mappali 128, 31, 49, 265 (ex 23/a), 267 (ex 24/a), 269 (ex 25/a), 552 e 553 derivanti dal mappale 290 (ex 127/a), 550 e 551 derivanti dal mappale 37, tutti del fg. 214, ed al foglio 213 mappale 603 derivante dal mappale 448/b (ex 205/c), 1289 derivanti al mappale 602/b (ex 448/a) per una superficie catastale complessiva di 47.785 mq. I terreni annessi sono interamente piantumati ad ulivi ed in ottime condizioni di manutenzione e cura.

I confini sono ben descritti nella mappa catastale allegata.

## **1.2. ABITAZIONE IN GONOSFANADIGA VIA VITTORIO VENETO N. 11 PIANO PRIMO FG F/3 MAPP. 683 SUB 3 (EX. DEN. 66/1981).**

Trattasi di una abitazione al primo piano composta da tre camere, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, balcone alla via Veneto e sottotetto accessibile da scala esterna in ferro. Essa si presenta in accettabile stato di manutenzione: le finiture sono di livello medio, intonaci rasati al civile e tinteggiati in colori molto chiari, porte in legno, infissi in legno con avvolgibili in PVC verde, pavimento in marmette, bagno. Al sopralluogo l'unità immobiliare era in scadenti condizioni di manutenzione e disabitata. Il tutto per complessivi mq 105,02 calpestabili di abitazione e mq 12,40 di balcone. Gli impianti presenti elettrico, idrico e antenna TV, non sono adeguati alle norme vigenti, sono vetusti e necessitano di un intervento di adeguamenti prima del loro utilizzo. La scala di accesso al piano primo è in parte pericolante e da ristrutturare, da ricostruire il

pianerottolo di sbarco al primo piano. La scala in ferro di accesso al sottotetto è pericolante e non utilizzabile.

#### **RISPOSTA AL QUESITO**

2. 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;

#### **2.1. AZIENDA AGRITURISTICA IN AGRO DI GONOSFANADIGA LOC. SALAPONI**

L'accesso all'azienda agricola ed ai suoi fabbricati è stato effettuato in data 15/03/2021 con inizio alle ore 11.15 circa alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ e della moglie, durante l'accesso è stato redatto apposito verbale di sopralluogo e dettagliato rilievo fotografico di tutti i locali allegati alla presente. I terreni, su cui insistono i fabbricati e le loro pertinenze, sono descritti nel pignoramento in modo corrispondente alla attuale descrizione.

#### **2.2. ABITAZIONE IN GONOSFANADIGA VIA VITTORIO VENETO N. 11 PIANO PRIMO**

L'accesso all'abitazione è stato effettuato in data 15/03/2021 con inizio alle ore 10.25 alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ e della moglie, durante l'accesso è stato redatto rilievo fotografico di tutti i locali allegato alla presente. L'abitazione è descritta nel pignoramento in modo corrispondente alla attuale descrizione.

#### **RISPOSTA AL QUESITO**

3. 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 semplici difformità;*

### **3.1. AZIENDA AGRITURISTICA IN AGRO DI GONOSFANADIGA LOC. SALAPONI**

Gli immobili che compongono il compendio immobiliare risultano regolarmente accatastate con compiuta descrizione planimetrica e corretta destinazione d'uso. Nel sopralluogo è stata riscontrata la chiusura della veranda antistante la sala ristorante con pannelli in alluminio e plexiglass in assenza di concessione edilizia. Gli stessi sono rimovibili senza grandi difficoltà. Lo stesso ambiente interessato è riportato correttamente nella planimetria catastale quale veranda coperta.

### **3.2. ABITAZIONE IN GONOSFANADIGA VIA VITTORIO VENETO N. 11 PIANO PRIMO**

L'unità immobiliare risulta attualmente accatastata al Fg. F/3 mappale 683 sub. 3 con compiuta descrizione planimetrica e corretta destinazione d'uso, a seguito della variazione catastale d'ufficio prot. CA0177155 del 15/04/2009 per modifica di identificativo. L'abitazione risultava prima censita agli atti con denuncia di accatastamento prot. n. 0066 del 13/08/1981, come indicato correttamente nel pignoramento.

#### **RISPOSTA AL QUESITO**

- 4. Indichi l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni del 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'articolo 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 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

#### **4.1. AZIENDA AGRITURISTICA IN AGRO DI GONOSFANADIGA LOC. SALAPONI**

La zona a cui appartengono i terreni ed i fabbricati destinati a turismo rurale sono siti in zona E "agricola" secondo il vigente Programma di fabbricazione del comune di Gonnosfanadiga.

Presso l'ufficio tecnico comunale sono state riscontrate concessioni od autorizzazioni relative all'unità immobiliare in oggetto:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 38 DEL 02/06/1992 PROT. N. 4743 per la realizzazione dei lavori di miglioramento fondiario consistenti nella realizzazione della recinzione con paletti di ferro e rete, realizzazione di un pozzo, di una vasca, di un magazzino e di un locale ricovero attrezzi;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 136 DEL 06/11/1998 PROT. N. 1563 relativa all'accertamento di conformità e ampliamento di un capannone adibito a scuderia;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 81 DEL 15/12/1998 PROT. 1902/UT per eseguire i lavori di tramezzatura in mattoni forati dello spessore di cm 10, dell'area adiacente all'area adibita a ricovero foraggio, e da usare per ricovero attrezzi per la scuderia;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 31 DEL 30/03/2000 PROT. 812/UT relativa al progetto per la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso punto ristoro con posti letto;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 83 DEL 23/10/2000 PROT. 1216/UT relativa alla variante in corso d'opera al progetto per la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso punto ristoro con posti letto;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 16 DEL 01/02/2001 PROT. N. 397/UT per la variante al progetto di realizzazione di un fabbricato rurale ad uso punto ristoro con posti letto;

- AUTORIZZAZIONE PER L'IMMISSIONE DELLO SCARICO SUL SUOLO/NEGLI STRATI SUPERFICIALI DEL SOTTOSUOLO PROT. N. 1453 DEL 23/04/2001;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 51 DEL 11/05/2001 PROT. N. 1704/UT relativa ai lavori di realizzazione di una piscina a servizio di un punto ristoro con posti letto;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 48 DEL 11/05/2001 PROT. 835/UT per eseguire i lavori di realizzazione di un campo sportivo di calcetto;
- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ N. 9 DEL 17/05/2001 PROT. N. 1776/UT relativa ai fabbricati siti in loc. Salaponi in agro di Gonnosfanadiga da destinare ad uso punto ristoro e scuderia;
- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ N. 8 DEL 25/02/2004 PROT. N. 2278/G relativa all'estensione dell'agibilità n. 9 del 17/05/2001 dei fabbricati siti in loc. Salaponi in agro di Gonnosfanadiga già destinati ad uso punto di ristoro e fabbricato scuderia e ora anche ad attività Didattica e formazione per i locali individuati al n. 25 degli elaborati tecnici;

I fabbricati destinati ad uso punto di ristoro e scuderia risultano conformi alle concessioni e autorizzazioni sopra descritte fatta eccezione per la chiusura della veranda coperta, antistante la sala ristorante, con pannelli in alluminio e plexiglass, realizzata successivamente in assenza di concessione edilizia e rimovibili senza grandi difficoltà. Tale abuso riscontrato non è sanabile e dovrà essere rimosso. Non risulta realizzato il campo sportivo di calcetto.

#### **4.2. ABITAZIONE IN GONOSFANADIGA VIA VITTORIO VENETO N. 11 PIANO PRIMO**

L'area ricade secondo il vigente programma di fabbricazione in zona "A", la parte più antica dell'abitato, interamente edificata. Per le prescrizioni urbanistiche di dettaglio dei lotti occorre vedere il Piano Particolareggiato vigente. Il fabbricato appartiene all'isolato n. 27 di cui alle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato vigente. La zona in esame è sottoposta all'applicazione delle norme del PPR di cui alla L.R. n. 8/2004.

Presso l'ufficio tecnico comunale sono state riscontrate concessioni od autorizzazioni relative all'unità immobiliare in oggetto:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 20 DEL 02/02/1982 PRATICA N. 136 PROT. N. 483/UT per l'ampliamento in sopraelevazione di un fabbricato esistente ad uso di civile abitazione;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 12 DEL 25/01/1983 PROT. 198/UT per eseguire i lavori di installazione di una scala in ferro al piano primo per poter accedere al sottotetto;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 47 DEL 09/05/1986 rifacimento del tetto di copertura e dei prospetti esterni;

#### **RISPOSTA AL QUESITO**

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

#### **5.1. LOTTO 1 - AZIENDA AGRITURISTICA IN AGRO DI GONOSFANADIGA LOC. SALAPONI**

E' possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto. L'immobile è stato pignorato per l'intero, e non è divisibile in quanto trattasi di fabbricati per turismo rurale connessi all'azienda agricola con vincolo di destinazione.

#### **5.2. LOTTO 2 - ABITAZIONE IN GONOSFANADIGA VIA VITTORIO VENETO N. 11 PIANO PRIMO**

E' possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto. L'immobile è stato pignorato per la quota di 1/2, e non è divisibile.

#### **RISPOSTA AL QUESITO**

6. *Accerti se l'immobile è "libero" oppure "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);*

#### **6.1. AZIENDA AGRITURISTICA IN AGRO DI GONOSFANADIGA LOC. SALAPONI**

L'immobile è sede della ditta \_\_\_\_\_ ed  
adibito a Punto ristoro con camere e Scuderia. Il Sig. \_\_\_\_\_ e la moglie  
occupano l'azienda e durante il sopralluogo mi hanno dichiarato di aver adibito una  
parte dell'immobile a loro domicilio.

#### **6.2. ABITAZIONE IN GONOSFANADIGA VIA VITTORIO VENETO N. 11 PIANO PRIMO**

L'immobile è di proprietà di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
Il titolo legittimante il possesso risulta la TRASCRIZIONE in  
data 26/10/1981 Cas. 22759 Art. 18900 dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio  
Michele Davino, in data 08/10/1981 rep. 89939/10310 relativo all'abitazione al piano  
primo in Gonosfanadiga via Vittorio Veneto di 4 vani e servizi con annessa la piena  
proprietà del lastrico solare di copertura. L'immobile è stata l'abitazione di residenza  
della famiglia del Sig. \_\_\_\_\_ ma oggi è non abitato a seguito della vetustà e dei  
necessari interventi di manutenzione straordinaria per il suo utilizzo.

#### **RISPOSTA AL QUESITO**

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

#### **7.1. AZIENDA AGRITURISTICA IN AGRO DI GONOSFANADIGA LOC. SALAPONI**

L'immobile è occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ in quanto sede della sua ditta, e da  
sua moglie.

#### **7.2. ABITAZIONE IN GONOSFANADIGA VIA VITTORIO VENETO N. 11 PIANO PRIMO**

L'immobile era disabitato alla data del sopralluogo.

#### **RISPOSTA AL QUESITO**

**8.** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

**8.1. AZIENDA AGRITURISTICA IN AGRO DI GONOSFANADIGA LOC. SALAPONI**

Non vi sono particolari vincoli o servitù o oneri condominiali da segnalare.

**8.2. ABITAZIONE IN GONOSFANADIGA VIA VITTORIO VENETO N. 11 PIANO PRIMO**

Non vi sono particolari vincoli o servitù o oneri condominiali da segnalare.

**RISPOSTA AL QUESITO**

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

**9.1. AZIENDA AGRITURISTICA IN AGRO DI GONOSFANADIGA LOC. SALAPONI**

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Risulta agli atti che i diritti sui beni del debitore pignorato sono tutti di proprietà.

**9.2. ABITAZIONE IN GONOSFANADIGA VIA VITTORIO VENETO N. 11 PIANO PRIMO**

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Risulta agli atti che i diritti sui beni del debitore pignorato sono tutti di proprietà.

**RISPOSTA AL QUESITO**

**10.** *Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi 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.*

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare i flussi del mercato immobiliare inerenti le vendite di costruzioni

nella stessa zona con caratteristiche simili all'immobile in oggetto. Il prezzo medio che si ottiene è quello più probabile che si avrebbe nel corso di una libera contrattazione di compravendita stabilendo il prezzo per metroquadro di superficie per le abitazioni e i locali commerciali ed artigianali e per metroquadro di superficie effettiva per le aree edificabili e non, da applicarsi alla consistenza dell'immobile in oggetto.

È stata quindi condotta un'indagine relativamente agli immobili situati in habitat urbani simili a quello in esame (comune di Gonnosfanadiga, abitazione semindipendente in fabbricato, fabbricato aziendale, zona semicentrale, vetustà dell'immobile, esposizione e funzionalità).

Il valore di mercato per la zona di agricola può considerarsi pari a 650,00 €/mq e per la zona centrale centro storico può considerarsi pari a 500,00 €/mq per una costruzione con le medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto. (vedasi quotazioni immobiliari OMI Agenzia Entrate per il comune di Gonnosfanadiga 2/2020).

**10.1. AZIENDA AGRITURISTICA IN AGRO DI GONOSFANADIGA LOC. SALAPONI DISTINTA IN CATASTO AL FG 214 MAPPALI 128, 265, 267, 269, 31, 49, 550 E 551 (EX 37), 552 E 553 (EX 290), E FG 213 MAPPALE 1289 E 603 (EX 448) – TERRENI E FABBRICATI SOVRASTANTI (QUOTA 100/100)\_**

– FABBRICATO ADIBITO A PUNTO RISTORO CON POSTI LETTO, PISCINA E LOCALI ACCESSORI

VALORE IMMOBILE € /mq 650,00 x mq 984,21 = € **639.736,50**===

– FABBRICATO ADIBITO A SCUDERIA

VALORE IMMOBILE € /mq 180,00 x mq 307,99 = € **55.438,20**===

– VALORE DEI SUOLI AGRICOLI DI PERTINENZA AD OLIVETTO

VALORE IMMOBILE € /mq 3,50 x mq 47.785 = € **167.247,50**===

VALORE COMPLESSIVO SUOLI E SOPRASSUOLI AZIENDA AGRICOLA E FABBRICATI PER  
TURISMO RURALE = € **862.422,20**=====

**A DEDURRE :**

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA – rimozione della chiusura della veranda coperta, antistante la sala ristorante, con pannelli in alluminio e plexiglass e ripristino

**€ 3.900,00**

VALORE DELL'IMMOBILE = **€ 858.522,20**=== .

(diconsi euro ottocentocinquantottomilacinquecentoventidue/20===)

## 10.2. ABITAZIONE IN GONOSFANADIGA VIA VITTORIO VENETO N. 11 PIANO PRIMO FG F/3

MAPP. 683 SUB 3 (EX. DEN. 66/1981) - (QUOTA 1/2)

ABITAZIONE AL PIANO PRIMO calpestabili circa 105.02 mq x 1.00 = 105.02 mq

BALCONI circa 12.40 mq x 0.30 = 3.72 mq

SOMMANO = **108.74 mq**

VALORE DELL'IMMOBILE € /mq 500,00 x mq 108.74 = **€ 54.370,00**==

(diconsi euro cinquantaquattromilatrecentosettanta/00===)

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, il Sottoscritto rassegna la presente relazione corredata da n. 4 allegati documentali, grafici e fotografici organizzati in n. 05 files allegati con numerazione progressiva da 01 a 04.

Si allega la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Cagliari, lì 13 settembre 2021

Il C.T.U.

Ing. Alessandro Fanunza

