

ing. Stefano Caschili
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
Tecnico competente in acustica ambientale
Via Giudice Guglielmo, 55 – 09131 Cagliari
Cell: 328-1516968
mail: stefanocaschili@tiscali.it mail certificata: stefano.caschili@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/10

Giudice Delegato: **Dott. Enzo Luchi**

Creditore pignorante *****Omissis*****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

relativa alla

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/10



Creditore pignorante: *****Omissis*****

Debitore: *****Omissis*****



La presente relazione prevede:

1. Premesse	4
2. Svolgimento delle operazioni peritali	9
3. Elenco degli immobili pignorati	15
4. Dati catastali	16
5. Descrizione degli immobili	17
5.1. Macello	19
5.2. Inceneritore ed impianto di depurazione	27
5.3. Impianto di trattamento acqua potabile	30
5.4. Altri fabbricati e elementi accessori	32
5.5. Aree esterne al frigomacello	34
5.6. Deposito non censito	34
6. Regolarità catastale	36
7. Regolarità urbanistica ed abusi edilizi	37
8. Vincoli esistenti	44



9. Superfici commerciali	44
10. Criteri di stima e valutazioni	45
11. Divisibilità degli immobili	47
12. Suddivisione in lotti	48
13. Prospetto riassuntivo delle trascrizioni e iscrizioni	48
13.1. Trascrizioni	48
14. Mutazioni catastali	53
15. Risposte sintetiche ai quesiti	53
16. Conclusioni	58



1. PREMESSE

Il sottoscritto ing. Stefano Caschili, nato a Cagliari il 26.04.1975, con studio in Cagliari nella Via Giudice Guglielmo n. 55, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 6552 ed all'Elenco dei Periti presso Codesto Tribunale, è stato nominato in data 20.10.2011 dall'Ill.mo sig. Giudice Dott. Enzo Luchi Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 180/10. Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha accettato l'incarico che qui di seguito si riporta:

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

ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando

dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,

interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.,

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di

parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria,

riscaldamento ecc.);

3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero

civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel

pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati

indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non

consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in

pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i

dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,

hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso,

la storia catastale del compendio pignorato;

4. **proceda**, ove necessario 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;

5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o

concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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;

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, **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;

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;

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; 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);

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

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito. ed al custode eventualmente**

nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 C.P.C.

assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- c) **depositi, quaranta giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 C.P.C. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 C.P.C. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire. nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**
- e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **12.11.2011**, con la richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri inerente la seguente documentazione:

- copia di eventuali progetti, Autorizzazioni Edilizie e Concessioni Edilizie;
- copia di eventuali domande e Concessioni Edilizie in sanatoria;
- certificato di destinazione urbanistica (relativamente ai soli terreni non

edificati);

- parametri urbanistici;
- elenco dei beni identitari paesaggistici posti nelle immediate vicinanze degli immobili in oggetto;
- vincoli gravanti sugli immobili in oggetto.

Il giorno **16.11.2011** è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari – sezione Catasto la planimetria catastale dell'immobile pignorato (**allegato 4**).

Il giorno **09.12.2011** è stata selezionata una parte della documentazione presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sanluri.

Al fine di eseguire i rilievi planimetrico e fotografico, in data **14.12.2011** è stata inoltrata alla società debitrice, *****Omissis***** formale richiesta di accesso all'immobile pignorato. Non avendo ricevuto risposta, in data **04.01.2012** è stata inoltrata una lettera di sollecito.

Il giorno **03.01.2012** è stata ritirata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri la seguente documentazione, selezionata in data 09.12.2011:

- Relativamente alla C.E. n. 27/85 del 20.03.1985:
 - Concessione per l'esecuzione di opere edili (prot. n.5380 – prat. n. 27);
 - Tavola 1: Relazione tecnica;
- Relativamente alla C.E. n. 25/88 del 09.02.1988:
 - Tavola 2: Planimetria catastale;
 - Tavola 3: Planimetria generale e stralcio planimetrico;
 - Tavola 8: Pianta quotata – capannone industriale;
 - Tavola 9: Sezioni – capannone industriale;
- Relativamente alla autorizzazione prot. n. 629/89 del 30.03.1989 (di

variante alla C.E. n. 159/88 del 02.12.1988):

- Autorizzazione di variante per opere in corso (prot. n. 629/89 del 30.03.1989);

- Tavola 8: Pianta quotata – capannone industriale;

- Tavola 10: Prospetti – capannone industriale;

- Tavola 16: Posizionamento strutture portanti;

- Relativamente alla C.E. n. A008.07 del 05.02.2007:

- Autorizzazione edilizia;

- Tavola 1: Planimetrie, stralcio, piante, prospetti;

- Certificato di agibilità del 30.09.1992.

Il data **11.01.2011**, verificata l'assenza di una parte della documentazione richiesta, lo scrivente ha contattato l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri e ha fissato un nuovo appuntamento per ritirare la documentazione mancante.

Vista l'impossibilità di contattare la società debitrice per eseguire il sopralluogo, in data **13.01.2012** è stata presentata all'Ill.mo sig. Giudice Delegato formale istanza per eseguire il sopralluogo con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro o di altro professionista.

Il giorno **20.01.2012** è stata ritirata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri la seguente documentazione mancante:

- Relativamente alla C.E. n. 25/88 del 09.02.1988 (**allegato 9**):

- Concessione per l'esecuzione di opere edili (prot. n. 2053 – prat. n. 25);

- Relazione tecnica;

In tale occasione lo scrivente, avendo appurato la difformità tra la planimetria catastale ed i progetti visionati, ha effettuato una nuova ricerca e selezionato

ulteriore documentazione, non visionata nelle precedenti occasioni.

In data **25.01.2012**, lo scrivente è stato contattato dall'avv. Giuseppe Fanni, legale della *****Omissis***** al fine di fissare una data per il sopralluogo.

Il giorno **04.02.2012** è stato effettuato un primo sopralluogo, alla presenza della sig.ra ****Omissis**** della sig.ra ***Omissis*** e dell'ing. *****Omissis***** collaboratore dello scrivente, e sono stati eseguiti i rilievi planimetrico e fotografico (**allegati 19 e 1**). A causa delle difficoltà incontrate, i rilievi sono stati ultimati in data **18.02.2012**. In entrambe le occasioni, non è stato possibile accedere ad alcuni ambienti, come meglio specificato nel capitolo dedicato alla descrizione degli immobili e come indicato nelle planimetrie di rilievo (**allegato 19**).

Il giorno **17.02.2012** è stato acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari – sezione Conservatoria l'elenco sintetico delle formalità, con riferimento all'immobile pignorato (**allegato 5**).

Lo stesso giorno è stata ritirata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri la seguente documentazione integrativa ed è stata richiesta una ulteriore ricerca nella documentazione depositata, al fine di individuare l'ultimo progetto approvato conforme alle strutture esistenti:

- Relativamente alla C.E. n. 72/86 del 31.07.1986 (**allegato 8**):
 - Concessione per l'esecuzione di opere edili (prot. n. 3767/1014 – prat. n. 72);
 - Autorizzazione (prat. n. 15733 del 28.04.1995) della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) all'esercizio dell'impianto di termodistruzione;
 - Relazione tecnica impianto di depurazione;

- Relazione tecnica impianto di dispersione liquame;
- Tavola A: Impianto dispersione liquame – particolari costruttivi;
- Tavola B: Impianto dispersione liquame – particolari costruttivi;
- Tavola 1: Piante;
- Tavola 2: Schema idrografico – sezioni A-A, B-B, X-Y;

- Tavola 3: Planimetria generale: Variante;
- Relativamente alla Autorizzazione della Provincia del Medio Campidano allo scarico al suolo dei reflui trattati n. 28/2007 del 17.07.2007 (**allegato 15**):

- Autorizzazione allo scarico al suolo dei reflui trattati;

Il giorno **07.03.2012**, avendo appurato l'assenza di delimitazioni fisiche tra l'immobile oggetto di pignoramento e quelli adiacenti ed avendo individuato nel corso delle operazioni peritali un capannone non censito al Catasto degli Immobili dell'Agenzia del Territorio di Cagliari e per il quale non risulta essere stato depositato al Comune di Sanluri alcun progetto, lo scrivente ha presentato all'Ill.mo sig. Giudice la richiesta di poter eseguire dei rilievi topografici di precisione al fine di stabilire la posizione di detto capannone rispetto all'immobile pignorato.

In data **08.05.2012**, in seguito al reperimento del Comune di Sanluri di ulteriori progetti, è stata visionata e ritirata presso lo stesso Comune la seguente documentazione:

- Relativamente alla C.E. n. C125/95 del 23.11.1995
 - Concessione Edilizia n. C125 (prot. n. 10399/95);
 - Tavola A: Relazione tecnico-illustrativa;
 - Tavola 8: Locali accessori – Impianto di depurazione e deposito oli –

stato attuale;

- Tavola 13: Conteggio superfici e volumi – indici di progetto;
- Relativamente alla C.E. n. C025/97 del 06.03.1997
 - Concessione Edilizia n. C025 (prot. n. 1413/97);
 - Relazione tecnica con parere favorevole U.S.L.;
 - Tavola 9A: Planimetria generale – situazione di progetto di variante;
 - Tavola 10A: Pianta quotata locali lavorazione carni e stalle – situazione di progetto di variante;
 - Tavola 12A: Prospetti e sezioni locali lavorazione carni e stalle – situazione di progetto di variante;
 - Tavola 13A: Conteggio superfici e volumi indici di progetto – situazione di progetto di variante;
- Relativamente alla C.E. n. C109/98 del 21.12.1998
 - Concessione Edilizia n. C109 (prot. n. 04385/94);
 - Tavola A: Relazione tecnico-illustrativa;
 - Tavola D: Relazione tecnica integrativa;
 - Tavola 1: Planimetria catastale;
 - Tavola 9: Planimetria generale – situazione di progetto;
 - Tavola 17: Conteggio superfici e volumi – indici di progetto;
 - Tavola 21: Adeguamento dell'impianto di depurazione esistente;
 - Tavola 23: Potabilizzatore e vasca acqua potabile – manufatto depurativo per deiezioni stalla – situazione di progetto.

In tale occasione è stato anche ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica

n. 12 del 28.02.2012, richiesto in data 12.11.2011.

Come meglio specificato nel capitolo dedicato alla regolarità urbanistica, nessuno dei progetti visionati corrispondeva alla situazione esistente.

Il giorno **24.05.2013**, così come disposto dall'ill.mo sig. Giudice, è stato eseguito il rilievo topografico di precisione presso l'immobile pignorato e l'adiacente immobile non presente nelle mappe catastali.

In data **06.08.2013** sono state effettuate le verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, è stata acquisita la visura storica dell'immobile pignorato ed è stato richiesto l'aggiornamento delle mappe catastali e la rasterizzazione delle planimetrie in archivio.

Il giorno **09.08.2013** sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari – sezione Catasto le planimetrie catastali in archivio.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Nell'atto di pignoramento, è stato pignorato il seguente immobile, con relativi diritti immobiliari, accessori e pertinenze:

- Proprietà nella misura di 1/1 dell'immobile sito in Sanluri (VS) distinto al Catasto al foglio 12, particella 33, sub 1, con tutti gli annessi e connessi pertinenze e dipendenze, con quanto sia stato edificato e sia da considerarsi immobile ai sensi di legge.

La descrizione dell'immobile pignorato corrisponde sia in Catasto che in Comune con un terreno edificato che comprende un fabbricato di tipo industriale adibito a macello, l'inceneritore, l'impianto di depurazione, un pozzo artesiano con annesso sistema di trattamento delle acque, la pesa a ponte ed il deposito del carburante.

Gli estremi catastali e l'ubicazione coincidono con l'immobile pignorato.

Come meglio specificato nel capitolo dedicato alla regolarità degli immobili, le misure topografiche di precisione hanno messo in evidenza che l'impianto di macellazione e gli impianti accessori risultano traslati rispetto alla posizione indicata in tutte le planimetrie (progetti approvati e catasto) e ricadono solo in minima parte all'interno del subalterno 1 oggetto di pignoramento.

Il ricorso alla topografia ha consentito l'individuazione della esatta ubicazione dei manufatti che, malgrado l'assenza di riferimenti, costituiti per esempio dalle delimitazioni del lotto, sono sembrati già ad un primo esame visivo costruiti in posizione differente rispetto al progetto approvato ed alla planimetria catastale.

Sulla base della documentazione acquisita, il bene pignorato risulta essere di proprietà esclusiva della società ****Omissis****

4. DATI CATASTALI

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari (**allegato 2**), in riferimento agli immobili indicati nell'atto di pignoramento, si traggono i seguenti dati:

Catasto dei Terreni

Comune di Sanluri

Foglio: 12 – **Particella:** 33

Qualità: Ente Urbano – **Superficie:** 38.990 m²

Dati derivanti da: Tipo mappale n. 4656.1/1998 del 24.11.1998 in atti dal 24.11.1998 (atto in deroga).

Intestati: ****Omissis****

Dati derivanti da: Voltura n. 5637.1/1984 del 30.11.1983 in atti dal 26.01.1993 – rep. n. 50415 – rogante: Pasolini – sede: Cagliari – registrato a Cagliari il 13.12.1983 al n. 17378

Con tipo mappale n. 769.1/1997 del 06.02.1997 viene denunciata sull'immobile pignorato (allora costituito dai mappali 33, 34 e 35, poi accorpati nel mappale 33, in seguito frazionato nei subalterni 1 e 2) la costruzione del seguente immobile:

Catasto dei Fabbricati

Comune di Sanluri

1) **Foglio:** 12 – **Particella:** 33 – **Subalterno:** 1

Categoria: D/7 – **Rendita:** € 8.908,88

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 23.06.2009 n. 16185 .1/2009 in atti dal 23.06.2009 (prot. n. CA0288826) – Variazione di classamento.

Indirizzo: Località Geni SNC – Piano T

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Intestati: ****Omissis****

– Proprietaria per 1000/1000

Dati derivanti da: Frazionamento n. B03922. 1/1998 del 21.12.1998 in atti dal 21.12.1998 – Divisione

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Sanluri, in Località Geni, a circa 4 Km dalla S.S. 197 ed a circa 5 Km dal centro abitato di

Sanluri, capoluogo di provincia del Medio Campidano distante 50 Km da Cagliari, posto a 2 Km dalla S.S. 131 orientale sarda, principale arteria di collegamento tra il sud ed il nord Sardegna, ed a 13 Km dalla S.S. 195. È raggiungibile procedendo dal centro abitato di Sanluri lungo la omonima strada provinciale, imboccando la strada per Villamar e proseguendo nella Strada Comunale di Villamar per circa 3 Km fino alla località Geni, in corrispondenza di una via laterale posta sulla destra per chi percorre la strada. L'immobile si trova a circa 400 m.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il bene oggetto del presente procedimento è un terreno ricadente in zona "D", sottozona "D7 – Area produttiva nel territorio". Una porzione del lotto è occupata da un impianto per la macellazione degli animali, composto da un fabbricato adibito a macello e dalle strutture accessorie, tra i quali l'inceneritore, la pesa a ponte, l'impianto di potabilizzazione dell'acqua, il depuratore il deposito oli ed il serbatoio del gas.

Il sub 1 pignorato non è riportato in mappa (**allegato 3**). Pertanto la superficie è stata ricavata per via grafica con riferimento alla planimetria catastale (**allegato 4**), estrapolando il sub 2 (non pignorato), che insieme al sub 1 costituisce il mappale 33.

Il lotto (sub 1) di 36.694,91 m², di forma irregolare, ha una giacitura pressoché piana ed è privo di recinzione (**allegato 1 – foto 1 e 2**). Confina a nord-ovest con la strada vicinale "Bixedda", il sub 2 del mappale 33 ed i mappali 75, 29 e 37, a nord-est con i mappali 36 e 38, a sud-est con il mappale 30 e a sud-ovest con i mappali 75 e 152.

La porzione del lotto ricadente all'interno del macello, pavimentata con un battuto di cemento, è separata dalla rimanente parte del lotto mediante una

recinzione metallica fissata su pali ed è accessibile mediante un cancello ad anta scorrevole. La rimanente porzione è coltivata.

L'impianto per la macellazione è interamente recintato con rete metallica fissata su pali ed ha accesso diretto alla strada vicinale mediante cancello metallico.

Come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità urbanistica, sia nelle planimetrie catastali dell'Agenzia del Territorio che nei progetti depositati presso il Comune di Sanluri, il macello ed i relativi fabbricati accessori risultano edificati nel sub. 1 del mappale 33. Come già detto, tuttavia, dai rilievi topografici di precisione effettuati, tutti i fabbricati sono risultati traslati rispetto alla posizione indicata nei progetti e nelle planimetrie e ricadono perciò parzialmente nei mappali adiacenti.

Per poter valutare l'effettivo valore del lotto pignorato, nel quale ricade una porzione del macello, sono stati presi in esame i singoli corpi di fabbrica che compongono il macello, qui di seguito descritti:

5.1. Macello

Il macello, che progettualmente dovrebbe essere edificato al sub. 1 del mappale 33, in realtà ricade in parte sull'immobile pignorato ed in parte sui mappali 36, 37 e 195. (**allegato 19**)

Consistenza

La struttura, che si sviluppa solo piano terra, consta di una zona uffici, un reparto conservazione, un reparto spedizione, i reparti macellazione bovini, suini ed ovini e le stalle. (**foto da 3 a 12**)

La zona uffici, posta a sud-est del fabbricato, consta dell'ufficio per i veterinari, completo di spogliatoio e bagno, degli uffici per la ricezione e la vendita, dotati di due bagni con antibagno, e di un disimpegno, che collega gli uffici con

l'esterno e con il reparto spedizione (**foto da 13 a 33**).

Il reparto conservazione, composto da quattro celle frigorifere per la conservazione delle carni, di cui una destinata alle carni sospette, dalle celle di stagionatura e dal tunnel di raffreddamento a +7 °C, confina con i reparti macellazione e con il reparto spedizione attraverso un tunnel di congelamento (**foto da 36 a 47**).

Il reparto spedizione, che confina con il tunnel di raffreddamento, con la tripperia bovini e con il corridoio di accesso alla zona uffici, consta di un locale dotato di due bocche di carico per la movimentazione della carne macellata (**foto 34 e 35**).

Il reparto macellazione bovini consta di due sale, adibite rispettivamente all'abbattimento e alla lavorazione dei bovini. Una delle sale è dotata di bagno e antibagno. Confina con la tripperia bovini e con il deposito pelli ed ha accesso diretto dall'esterno. Una porzione della sala lavorazione è chiusa con pannelli termoisolanti e resa completamente inaccessibile (**foto da 48 a 58**).

Il reparto macellazione suini, che consta di una sala per l'abbattimento e la macellazione, confina con le stalle suini, con la zona per la lavorazione delle carni ovine/suine e con l'esterno. Ha accesso diretto dall'esterno (**foto da 83 a 87**).

Il reparto macellazione ovini che consta anch'esso di una sala per l'abbattimento e la macellazione, confina con le stalle ovini, con la zona per la lavorazione delle carni ovine e suine e con l'esterno. Ha accesso diretto dall'esterno (**foto da 79 a 82**).

I reparti macellazione ovini e suini hanno in comune i servizi igienici, posti tra i due reparti ed aventi accesso comune ad entrambi attraverso un antibagno (**foto**

89, 90 e 91).

Nel reparto macellazione ovini è presente anche un locale deposito (**foto 88**).

Il reparto lavorazione che, come detto, è comune per gli ovini ed i suini, consta di un locale per la lavorazione, dei laboratori dei veterinari, completi di bagno e antibagno, della cella frigorifera per le carni sospette (facente parte del reparto conservazione), degli spogliatoi per il personale completi di docce, bagno e antibagno e di un deposito adiacente gli spogliatoi. Confina con il tunnel di raffreddamento, con i reparti macellazione ovini e suini e con la tripperia ovina. Gli spogliatoi hanno accesso diretto dall'esterno (**foto da 59 a 78**).

La tripperia bovina, che ha accesso esclusivo dall'esterno, consta di due locali per la lavorazione delle trippe completi di bagno ed antibagno. Confina con il deposito trippe e con il reparto spedizione. Il bagno non è accessibile in quanto manca la chiave d'accesso (**foto da 92 a 101**).

La tripperia ovina/suina, che ha accesso diretto dall'esterno, consta di due locali per la lavorazione delle trippe completi di spogliatoio, servizi igienici ed antibagno (**foto da 102 a 110**).

Le stalle, collegate ai macelli mediante appositi percorsi, constano di una zona di smistamento, e di una zona di stazionamento. Sono presenti una stalla bovini, collegata al macello mediante un percorso esterno obbligato, una stalla ovini divisa in tre box separati e una stalla suini, anch'essa con tre box separati. Le stalle per gli animali sospetti, sia ovini che suini, sono ubicate nelle rispettive zone di smistamento (**foto da 114 a 128**).

Completano il macello **gli spogliatoi** per il personale al servizio dell'inceneritore, con accesso esclusivo dall'esterno e completi di lavanderia e bagni (**foto da 129 a**

133), la cabina di trasformazione della corrente elettrica in bassa tensione (foto 134 e 135) e due tettoie, di cui una per l'alloggiamento del gruppo elettrogeno di emergenza.

Ricadono nel sub. 1 gli uffici dei veterinari, i depositi trippe, pelli, zampe e parte degli uffici di ricezione e vendita, del reparto spedizione, della tripperia bovini, delle sale lavorazione e macellazione bovini e della stalla bovini, così come meglio specificato nella planimetria con l'indicazione dei mappali di appartenenza (allegato 19).

Struttura e finiture esterne

Come riportato nelle relazioni tecniche allegate ai progetti, il fabbricato è realizzato con telaio in C.A. e solai in C.A.P.. I solai delle stalle sono costituiti da lastre prefabbricate in calcestruzzo armato alveolare. I solai della cella di stagionatura, della sala abbattimento bovini e del bagno della tripperia bovini sono in pannelli metallici termoisolanti. Le tamponature sono in muratura di blocchi di laterizio. Le pareti della sala abbattimento bovini e dei depositi trippe, pelli e zoccoli sono costituiti da pannelli metallici termoisolanti. I depositi trippe, pelli e zoccoli hanno solai in lamiera metallica.

I prospetti sono intonacati al civile e tinteggiati con pittura al quarzo.

La copertura piana si sviluppa su due quote differenti. Nelle porzioni di solaio realizzate con lastre metalliche termoisolanti o in lamiera, la copertura è inclinata.

I serramenti e le porte degli uffici e degli spogliatoi sul prospetto NE sono in alluminio anodizzato elettrocolorato. Le porte esterne della cella di stagionatura e delle stalle sono in metallo. Le porte delle sale macellazione sono pannellate con

rivestimento termoisolante.

Finiture interne

L'ufficio veterinario, lo spogliatoio ed il bagno sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico formato 30x30 e rifiniti con battiscopa in gres ceramico. Le soglie sono di granito.

Il bagno, completo di lavabo, WC con cassetta esterna e rubinetteria, e lo spogliatoio sono rifiniti con piastrelle 12x24 fino alla quota di 2 m circa.

Le porte sono in alluminio anodizzato elettrocolorato. Gli impianti sono realizzati sottotraccia. L'impianto di climatizzazione è del tipo a split a parete.

Il disimpegno ha il pavimento in piastrelle di gres porcellanato formato 12x24 rifinito con battiscopa dello stesso materiale. Le soglie sono di granito.

Le porte vetrate e le finestre sono in alluminio anodizzato elettrocolorato. Gli impianti sono sottotraccia.

Gli uffici commerciali sono intonacati e tinteggiati. Le pareti hanno una fascia decorativa alla quota di circa 1 m dal pavimento. Il pavimento degli uffici è in lastre di marmo grigio, quello dei bagni e dell'antibagno è beige.

I bagni, completi di WC, bidet, lavabo, doccia e rubinetteria, e l'antibagno sono rifiniti fino alla quota di 2,25 m circa con piastrelle di gres ceramico formato 20x25.

Il battiscopa è in parte in gres porcellanato ed in parte è sostituito da una canaletta portaimpanti in PVC.

Le soglie sono di granito.

Le porte dei bagni, del disimpegno e dell'ufficio del dirigente sono tamburate.

La parete vetrata di separazione tra gli uffici è in alluminio anodizzato elettrocolorato.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia. L'impianto telefonico è realizzato in canaletta a battiscopa in PVC bianco.

Nel macello, i pavimenti dei reparti spedizione e macellazione ovini/suini, la tripperia ovini/suini, il locale deposito, il tunnel di raffreddamento e le celle frigorifere sono in resina specifica per ambienti destinati a lavorazioni di tipo alimentare. Il pavimento delle altre due celle frigorifere, della tripperia bovini, dei reparti macellazione bovini e lavorazione bovini, ovini e suini e dei depositi trippe, pelli e zoccoli bovini è in piastrelle di gres porcellanato formato 12x24.

I laboratori veterinari, gli spogliatoi, i bagni e gli antibagni sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato di vario formato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Quelle dei reparti spedizione, lavorazione carni bovini e ovini/suini, macellazione ovini/suini, di una cella frigorifera, delle tripperie, della cella carni sospette, degli spogliatoi adiacenti al reparto lavorazione e di quelli annessi alla tripperia ovini/suini, sono rifinite con piastrelle in gres porcellanato formato 12x24. Il tunnel di raffreddamento e le celle frigorifere hanno pareti smaltate fino all'altezza delle porte.

Le pareti degli altri ambienti del macello sono rifinite con piastrelle di gres porcellanato di vario formato; quelle del locale deposito e delle stalle sono intonacate e tinteggiate.

I soffitti delle stalle non sono intonacati né tinteggiati; quelli degli spogliatoi annessi al locale lavorazione carni ovini/suini sono controsoffittati.

Gli spigoli sono protetti con scossalina in acciaio inox.

Il bagno dei settori macellazione bovini e ovini/suini, della tripperia bovini e del laboratorio veterinari sono completi di WC, lavabo e rubinetterie; quelli del

settore lavorazione carni suini/ovini, della tripperia ovini/suini e degli spogliatoi esterni sono completi di WC, lavabo, docce e rubinetterie.

Le porte termoisolanti delle celle frigorifere sono metalliche scorrevoli entro binario esterno o a battente, quelle di separazione tra il tunnel di collegamento e le sale lavorazione sono in PVC flessibile scorrevoli entro binario esterno. Le porte interne sono vetrate o pannellate con telaio in alluminio anodizzato elettrocolorato.

Gli impianti sono realizzati entro tubazioni esterne, metalliche per l'impianto idrico ed in PVC, con scatole di comando e derivazione esterne in PVC, per l'impianto elettrico.

Stato d'uso e manutenzione

Il macello necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Lo spogliatoio ed il bagno dei veterinari presentano lesioni nel soffitto, tracce di muffa nelle zone adiacenti le finestre e segni di infiltrazione nella parete del bagno in corrispondenza del WC.

La cassetta del collettore dell'impianto idrico è priva di tappo.

Il disimpegno presenta segni di infiltrazione dalla copertura in pannelli termoisolanti.

Negli uffici commerciali sono presenti segni di infiltrazione dalla copertura, tracce di muffa nei bagni e distacco di intonaco nella parete tra gli uffici ed il disimpegno, presumibilmente dovuto all'umidità da risalita capillare. Il lavabo disabili non è fissato adeguatamente alle staffe di supporto.

Il vetro di un infisso tra gli uffici ed il reparto spedizione è danneggiato e rappezzato con nastro adesivo.

La cella frigorifera (1) presenta segni di infiltrazione nella parete a NO. La

cella stagionatura presenta segni di infiltrazione nella parete di confine con la cella (2) ed in quelle perimetrali sui lato NO e NE, recentemente ritinteggiati. La porta di uscita sul lato NE è priva di maniglia. Nel soffitto e sulle pareti sono presenti fratture negli intonaci.

La cella (6) presenta segni di distacco della pittura muraria nel soffitto.

La cella carni sospette (7) presenta segni di infiltrazione sul soffitto con distacco della tinteggiatura.

La sala lavorazione carni bovine presenta segni di infiltrazione nel soffitto e nelle pareti. Il rivestimento termoisolante dell'impianto idrico è in parte mancante ed in parte danneggiato.

Nel macello suini la pavimentazione in resina è danneggiata.

Nel servizio igienico del laboratorio veterinari manca la tavoletta nel WC.

L'antibagno degli spogliatoi nel reparto lavorazione carni ovini/suini presenta segni di infiltrazione d'acqua nella parete a NE.

Non è stato possibile verificare lo stato d'uso e manutenzione nel locale attiguo all'antibagno della tripperia bovini, a causa della mancanza della chiave. Si ritiene, tuttavia, che vi sia ubicato un WC.

La tripperia ovini/suini presenta segni di infiltrazione d'acqua sul soffitto e nella parete sul lato NO con distacco di intonaco. Lo spogliatoio, attualmente utilizzato come deposito di materiale vario, presenta segni di infiltrazione nella parete di separazione con la sala macellazione suini.

Gli spogliatoi esterni, utilizzati come deposito di materiale vario, presentano lesioni nelle pareti perimetrali. Le docce sono prive di rubinetteria e una piastrella nella lavanderia è staccata dalla parete.

Le stalle presentano segni di infiltrazione dalla copertura. La copertura della stalla bovini manca di un discendente pluviale e le pareti presentano lesioni con distacco dell'intonaco. Le zanzariere sugli infissi sono danneggiate. Nelle stalle suini sono evidenti i segni di infiltrazione dalla copertura nel solaio e sulle strutture portanti.

La porta del deposito zoccoli è danneggiata ed i cardini deformati. La chiusura a passante metallico non è funzionante.

Superfici lorde e nette

Sulla base del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo risulta:

- Superficie lorda totale fabbricato macellazione (incluse le aree non accessibili): 1.933,30 m²
- Superficie lorda fabbricato macellazione (ricadente nel mapp. 33 sub 1): 245,30 m²
- Superficie netta calpestabile totale fabbricato macellazione (escluse le aree interdette e le tettoie): 1.709,87 m²

Stato di occupazione dell'immobile

Il fabbricato è occupato dalla società ****Omissis****, che vi svolge l'attività di macellazione e conservazione.

5.2. Inceneritore ed impianto di depurazione

L'inceneritore ed il depuratore progettualmente dovrebbero essere edificati al sub. 1 del mappale 33. L'inceneritore ricade in parte sull'immobile pignorato ed in parte sul mappale 37. Il depuratore e la centrale termica sono edificati sui mappali 36, 37 e 195, di altra proprietà.

Consistenza

L'inceneritore consta di un locale adibito a centrale termica e di quattro locali non ancora ultimati da adibire, secondo le indicazioni di progetto, a disimpegno, spogliatoio, antibagno e bagno (**foto da 137 a 146**). Una recinzione metallica separa l'inceneritore dal macello. L'inceneritore ha accesso indipendente dalla strada vicinale mediante cancello metallico ad anta scorrevole e comunica con il piazzale del macello mediante cancello metallico a doppia anta.

L'impianto di depurazione, confinante con l'inceneritore, consta di una vasca di accumulo e sollevamento, di un locale compressori, di una vasca di ossidazione, di una di decantazione e di una di clorazione e di uscita delle acque depurate (**foto da 147 a 154**).

Ricade nel sub. 1 una parte della centrale termica, così come meglio specificato nella planimetria con l'indicazione dei mappali di appartenenza (**allegato 19**).

Struttura e finiture esterne

L'inceneritore è costruito presumibilmente in muratura portante di blocchi di calcestruzzo vibrato. Il solaio è di tipo misto in latero-cemento. L'ampliamento, realizzato esso stesso in muratura portante di blocchi di calcestruzzo vibrato, ha copertura in lastre metalliche termoisolanti poggiate su travi scatolari di acciaio.

Il piazzale adiacente l'inceneritore è in battuto di cemento.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti dei locali adiacenti la **centrale termica** sono in piastrelle di gres ceramico.

Le porte della centrale termica sono in alluminio anodizzato elettrocolorato a

doppia anta con griglia di areazione. Le finestre vetrate dei locali adiacenti la centrale termica sono in alluminio anodizzato elettrocolorato.

Il locale compressori del **depuratore** è realizzato presumibilmente con struttura portante in mattoni ci calcestruzzo vibrato e solaio di tipo misto in latero-cemento.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La finestra è in alluminio anodizzato; la porta metallica è dotata di griglia di areazione.

Le vasche del depuratore sono in calcestruzzo armato.

Finiture interne

La centrale termica ed i locali adiacenti sono intonacati e tinteggiati.

Il pavimento della centrale termica è in battuto di cemento, quello dei locali adiacenti in piastrelle di gres.

La porta interna dei locali adiacenti è in alluminio anodizzato elettrocolorato.

Il locale compressori è intonacato e tinteggiato. Il pavimento è in battuto di cemento.

L'impianto elettrico è realizzato in canaletta esterna in PVC.

Stato d'uso e manutenzione

La centrale termica necessita della manutenzione ordinaria. Due dei quattro locali adiacenti non erano accessibili al momento del sopralluogo, a causa della mancanza delle chiavi (**allegato 19**). Dalle planimetrie di progetto, risulta che gli stessi sono adibiti a bagno ed antibagno (**allegato 14**).

Gli altri due locali sono fatiscenti, privi di porte interne ed esterne e con evidenti segni di infiltrazione e di risalita capillare nelle pareti e distacco della tinteggiatura.

I pavimenti sono ricoperti di uno strato di fango.

Il locale compressori del depuratore necessita di manutenzione ordinaria.

Superfici lorde e nette

Sulla base del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo risulta:

- Superficie lorda totale inceneritore (incluse le aree non accessibili):

56,34 m²

- Superficie lorda totale depuratore (escluse le vasche): 15,89 m²
- Superficie lorda totale vasche depuratore: 261,10 m²
- Superficie lorda inceneritore (ricadente nel mapp. 33 sub 1): 16,93 m²
- Superficie netta calpestabile inceneritore (esclusa l'area non accessibile): 39,72 m²
- Superficie netta calpestabile depuratore (escluse le vasche): 12,21 m²

Stato di occupazione dell'immobile

L'inceneritore ed il depuratore sono al servizio dell'attività di macellazione e risultano pertanto utilizzati dalla società ******Omissis******

5.3. Impianto di trattamento acqua potabile

L'impianto, che progettualmente dovrebbe essere edificato al sub. 1 del mappale 33, in realtà ricade in parte sull'immobile pignorato ed in parte sul mappale 36.

Consistenza

Il fabbricato consta di tre locali per il trattamento e la potabilizzazione dell'acqua proveniente da un pozzo artesiano(**foto 155, 156 e 157**).

Ricadono nel sub. 1 due dei locali, così come meglio specificato nella planimetria con l'indicazione dei mappali di appartenenza (**allegato 19**).

Struttura e finiture esterne

L'impianto ha una struttura in muratura portante di mattoni di laterizio ed un solaio di lastre metalliche termoisolanti. Le finestre e le porte sono in alluminio anodizzato elettrocolorato.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Finiture interne

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il pavimento è in battuto di cemento.

L'impianto elettrico è realizzato in canaletta esterna di PVC, quello idrico è realizzato a vista, con tubazione metallica opportunamente fissata alla parete.

Stato d'uso e manutenzione

Il fabbricato necessita della manutenzione ordinaria. Una delle porte esterne è danneggiata.

Superfici lorde e nette

Sulla base del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo risulta:

- Superficie lorda totale fabbricato: 37,44 m²
- Superficie lorda fabbricato (ricadente nel mapp. 33 sub 1): 14,79 m²
- Superficie netta calpestabile fabbricato: 29,69 m²

Stato di occupazione dell'immobile

L'impianto di trattamento dell'acqua potabile è al servizio dell'attività di macellazione e risulta pertanto utilizzati dalla società ******Omissis******

5.4. Altri fabbricati e elementi accessori

Fanno parte dell'impianto anche la casa del custode, il serbatoio GPL, il deposito oli, la vasca di accumulo deiezioni, il ricovero degli automezzi, la zona lavaggio automezzi e il piazzale, tutti progettualmente ubicati nel sub. 1 del mappale 33 ad eccezione del ricovero automezzi, previsto al subalterno 2 (**foto da 158 a 168**)

La casa del custode è edificata nel mappale 36, il serbatoio GPL e la vasca di accumulo deiezioni ricadono nel mappale 195; il ricovero automezzi con i locali annessi, la zona lavaggio automezzi ed il deposito oli sono stati realizzati entrambi nell'immobile pignorato. Il piazzale ricade in parte nel sub 1 pignorato ed in parte nei mappali 36, 37, 40 e 195.

Consistenza

La casa del custode consta di un ingresso-soggiorno con angolo cottura e camera da letto. Il ricovero automezzi consta di una tettoia chiusa su tre lati e due locali accessori, adibiti rispettivamente a deposito e locale tecnico. Il deposito oli consta di un ambiente unico. La zona lavaggio automezzi è scoperta. La vasca di accumulo deiezioni è priva di copertura.

Poiché il ricovero mezzi ed i relativi locali ricadevano progettualmente e catastalmente nel sub 2, gli stessi sono stati rilevati solo esternamente, per il calcolo delle superfici lorde.

Struttura e finiture esterne

La casa del custode è un prefabbricato in legno posto in corrispondenza dell'ingresso principale dell'impianto. Le facciate sono verniciate. La copertura è a due falde.

Il deposito GPL è posto all'interno di una recinzione in mattoni di calcestruzzo vibrato sormontata da una rete metallica fissata su paletti. La recinzione non è tinteggiata né intonacata.

Il deposito oli è un fabbricato realizzato con muratura portante in mattoni di calcestruzzo vibrato e copertura in lastre di fibrocemento, presumibilmente cemento-amianto. Le facciate non sono intonacate né tinteggiate. La porta di ingresso metallica è chiusa con lucchetto.

La vasca di accumulo deiezioni è un manufatto le cui pareti sono intonacate ma non tinteggiate. È presente una struttura metallica di sostegno delle pareti e della copertura. Mancano le pareti e la copertura

Il ricovero automezzi è realizzato con struttura portante del tipo a telaio in acciaio nelle campate centrali e copertura in tegole di fibrocemento, presumibilmente cemento-amianto. Le pareti sono intonacate ma non tinteggiate. Il deposito ed il locale tecnico sono intonacati.

Finiture interne

Non è stato possibile accedere al deposito del gasolio, in quanto inaccessibile in occasione dei sopralluoghi. Per quanto riguarda gli altri manufatti, le finiture interne sono identiche a quelle esterne.

Stato d'uso e manutenzione

Tutti i fabbricati ed i manufatti necessitano di una manutenzione ordinaria.

Occorre monitorare lo stato delle lastre di fibrocemento, valutando la possibilità di incapsularle o di rimuoverle in funzione del loro degrado.

La vasca di accumulo deiezioni non risulta ultimata né funzionante.

Superfici lorde

Sulla base del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo risulta:

- Superficie lorda casa del custode: 17,00 m²
- Superficie lorda deposito GPL (area recintata): 19,45 m²
- Superficie lorda deposito oli (non accessibile): 11,35 m²
- Superficie lorda vasca accumulo deiezioni: 52,50 m²
- Superficie lorda ricovero mezzi: 527,75 m²
- Superfici lorda locali accessori: 54,85 m²

Stato di occupazione dell'immobile

Tutti i fabbricati e gli elementi accessori sono al servizio dell'attività di macellazione e risultano pertanto utilizzati dalla società ****Omissis****

5.5. Aree esterne al frigomacello

L'area del sub 1 esterna al frigo macello è coltivata e non recintata (**foto da 170 a 175**).

Sulla base della mappa catastale e dei rilievi topografici effettuati, la superficie lorda del sub 1 del mappale 33, depurata della porzione di frigomacello, risulta pari a 31.776,86 m².

5.6. Deposito non censito

Il fabbricato non presente nelle mappe catastali dell'Agenzia del Territorio e per il quale non è stato presentato alcun progetto al Comune di Sanluri, sulla base dei rilievi topografici è risultato ricadere in parte all'interno del sub. 1 del mappale 33 ed in parte nel sub. 2 dello stesso mappale.

Consistenza

Il fabbricato consta di un unico vano adibito a deposito di attrezzi agricoli.

Struttura e finiture esterne

Il fabbricato non presente nelle mappe catastali dell'Agenzia del Territorio e per il quale non è stato presentato alcun progetto al Comune di Sanluri, sulla base dei rilievi topografici è risultato ricadere nel sub. 2 del mappale 33. Le dimensioni del fabbricato sono state ricavate sulla base del rilievo topografico di precisione.

Consistenza

Il fabbricato consta di un unico vano adibito a deposito di attrezzi agricoli (**foto 169**).

Struttura e finiture esterne

Il fabbricato è realizzato con muratura portante di blocchi di calcestruzzo vibrato con fondazione continua in C.A. e copertura a falda unica in pannelli metallici. Il cancello di ingresso è del tipo scorrevole ad anta unica su binario esterno.

Le facciate, ricoperte da uno strato di boiacca, non sono intonacate né tinteggiate.

Finiture interne

Non è stato possibile accedere all'immobile.

Stato d'uso e manutenzione

Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

La fondazione in C.A. necessita di interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino dello strato di copriferro.

Superfici lorde e nette

Sulla base del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo risulta:

- Superficie lorda totale deposito: 44,00 m²

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta essere in uso alla azienda agricola adiacente il macello. La sig.ra ***Omissis*** ha dichiarato che lo stesso è di proprietà del padre, sig. *****Omissis****

6. REGOLARITÀ CATASTALE

Gli estremi catastali dell'immobile pignorato fanno riferimento ad un terreno parzialmente adibito a macello.

Come già detto nel capitolo dedicato alle operazioni peritali, l'individuazione di un fabbricato non presente nelle mappe catastali in prossimità del lotto ha richiesto l'esecuzione di misure topografiche di precisione per valutare se lo stesso ricadesse o meno all'interno del bene pignorato.

L'assenza di recinzioni o di altre separazione fisiche tra i lotti e di riferimenti univoci che consentissero l'individuazione sul terreno dei diversi mappali, ha reso impossibile valutare la corretta ubicazione sia dell'immobile non censito che dei fabbricati catastalmente ubicati nel sub. 1 del mappale 33.

Dalle misure effettuate è risultato che tutti i fabbricati sono stati edificati in posizione difforme rispetto a quanto indicato sia nelle mappe che nelle planimetrie catastali. Come meglio specificato nel capitolo dedicato nella descrizione degli immobili, nel sub. 1 ricadono solo alcuni fabbricati.

Il fabbricato non censito è risultato ricadere nel sub 2.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali dei fabbricati, queste non risultano conformi allo stato di fatto. Non sono state depositate le planimetrie relative

all'impianto di trattamento dell'acqua potabile, della casa del custode, del deposito oli e dell'inceneritore.

La mappa catastale, inoltre, non riporta il frazionamento del mappale 33 in due subalterni, come invece indicato nella planimetria, e rappresenta il mappale 33 suddiviso nei mappali 33 e 34. Per quest'ultima difformità, l'Agenzia del Territorio ha già provveduto ad apportare l'aggiornamento delle mappe, eliminando il mappale 34 che risulta essere soppresso.

7. REGOLARITÀ URBANISTICA ED ABUSI EDILIZI

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 08.05.2012, il bene pignorato ricade in zona "D", sottozona "D7 – Attività produttive agro-industriale nel territorio", secondo quanto previsto dal P.U.C. approvato con Delibera n. 1 del 15.01.2001 e dalla successiva variante approvata con Delibera n. 75 del 27.09.2005.

Gli indici previsti per la zona sono i seguenti:

- Indice di copertura: $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Altezza massima: 10 m
- Indice di utilizzazione: $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Distacco dai confini: 8 m
- Distacco dai fabbricati non aderenti: 10 m

Prima dell'adozione del P.U.C., il mappale 33 (ancora suddiviso nei mappali 33, 34 e 35) ricadeva in zona "E – Agricola".

Sulla base dell'indice di copertura e con riferimento alla superficie catastale del sub 1 che, come detto, è stata calcolata per via grafica escludendo la superficie del sub 2, la capacità edificatoria dell'immobile pignorato è così espressa:

$$\text{m}^2 36.694,91 \times 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \text{m}^2 14.677,96$$

Sulla base dei rilievi effettuati, tuttavia, il sub 1 risulta già parzialmente edificato per una superficie totale di 967,85 m², corrispondente ad uno sfruttamento del 2,64 % del lotto.

Oltre questo sfruttamento, derivante dall'ubicazione del frigo macello ricavata con misure di precisione, occorre considerare anche il vincolo imposto con la C.E. 109/98 sui mappali 33, 34 e 35, ora riuniti nel 33.

Come si evince dalla relazione tecnica e dalla tavola 17 allegate alla C.E. 109/98 (**allegato 13**), infatti, il progetto del frigo macello (in un'area che, si ripete, era ancora agricola) prevedeva un indice di copertura pari a 0,039 m²/m² su un lotto di 91.365 m² comprendente, come si dirà appresso, oltre ai già citati mappali 33, 34 e 35, i mappali al, mappali 110, 111, 112 e 122 del foglio 11, i mappali 61, 87, 100, 123, 125, 126, 132, 138, 144, 161, 176, 177, 178, 179, 183 foglio 12 e il mappale 59 del foglio 17, la cui capacità edificatoria veniva sfruttata dal frigomacello.

Sulla base della superficie del sub 1, risulta:

$$\text{m}^2 36.694,91 \times 0,039 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \text{m}^2 1.321,02$$

La capacità edificatoria residua risulta quindi pari a:

$$\text{m}^2 14.677,96 - \text{m}^2 1.321,02 = \text{m}^2 13.356,94$$

Considerando un indice di copertura di 0,4 m²/m², a tale capacità edificatoria corrisponde un terreno di 33.392,35 m². Conseguentemente si avrà un area sterile di 3.302,56 m².

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per esigenze produttive è possibile derogare ai limiti di altezza. Inoltre, qualunque attività edilizia è subordinata alla formazione di un Piano Attuativo che riguardi l'intero

comparto, costituito dai subalterni 1 e 2 del mappale 33.

Sulla base dei documenti forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri,
per l'immobile pignorato sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 27 del 20.03.1985.

Con la quale è stata autorizzata la costruzione di un frigomacello, ad esclusione della realizzazione dell'impianto di depurazione, per una superficie di 400 m². L'impianto, ubicato sui mappali 33, 34 e 35 per una superficie totale di 38.990,00 m², comprendeva tre sale per la macellazione, un corridoio di preraffreddamento, una zona di carico, due celle frigorifere, gli uffici di vendita e dei veterinari, le stalle di sosta, separate dal macello, l'inceneritore, la cabina elettrica di trasformazione e la pesa a bilico.

- Variante del 02.08.1985 (alla C.E. n. 27/85).

Con la quale sono state apportate modifiche al progetto iniziale.

Non è stato possibile reperire la documentazione inerente. L'esistenza della variante è confermata dalla documentazione successiva, nella quale viene citata.

Dalle tavole inerenti la C.E. n. 72/86, tuttavia, si può dedurre che la variante riguardasse lo spostamento degli ingressi e dei parcheggi, della pesa e della zona lavaggio automezzi

- Concessione Edilizia n. 72 del 31.07.1986.

Con la quale è stata autorizzata la costruzione di un impianto di depurazione al servizio del frigomacello.

L'impianto progettato prevedeva la grigliatura dei liquami e la successiva depurazione con un trattamento biologico a "fanghi attivi". I liquidi depurati venivano dispersi nel terreno attraverso tubazioni in PVC interrate.

La superficie del lotto risultava pari a 38.990,00 m², quella coperta pari a 1.147,80 m².

- Concessione Edilizia n. 25 del 09.02.1988.

Con la quale sono stati ampliati alcuni locali e sono state autorizzata una cella per la stagionatura e una centrale termica. Gli spazi esterni sono stati rimodulati ed è stata introdotta una pesa a ponte in luogo di quella a bilico. La superficie coperta era di 1.433,40 m² ed il volume pari a 4.238,25 m³. Il lotto era sempre pari a 38.990,00 m².

- Concessione Edilizia n. 159 del 02.12.1988.

Non è stato possibile reperire la C.E. e le relative tavole allegate.

- Pratica Edilizia n. 21 del 30.03.1989 (di variante alla C.E. 159/88).

Con la quale venivano autorizzate la realizzazione di una tettoia per il ricovero dei mezzi, l'apertura di una porta antipanico verso l'esterno e alcune modifiche interne.

- Certificato di Agibilità del 30.09.1992.
- Concessione Edilizia n. C125 del 23.11.1995.

Con la quale venivano autorizzati l'ampliamento dei fabbricati per l'adeguamento alle norme CEE ed alcune modifiche interne.

Poiché l'intera area ricadeva ancora in zona "E", per poter procedere con gli ampliamenti (da 6.920 m³ a 9.136,05 m³), avendo superato il

limite massimo di edificabilità consentito per la zona, sono stati vincolati alcuni terreni ubicati nelle immediate vicinanze del lotto. In particolare, si tratta dei terreni censiti al N.C.T. al foglio 11, mappali 110, 111, 112, 122, foglio 12, mappali 61, 87, 100, 123, 125, 126, 132, 138, 144, 161, 176, 177, 178, 179, 183 e foglio 17, mappale 59.

L'insieme dei lotti raggiungeva una superficie di 91.365 m². La superficie coperta era pari a 2.046,48 m², la volumetria a 9.136,05 m³.

Il progetto prevedeva la separazione del frigomacello in due zone, una per lo "sporco", cioè il prodotto non ancora lavorato, e una per il "pulito", cioè il prodotto finito. Le due zone avrebbero dovuto essere fisicamente separate da recinzione ed avere anche due ingressi distinti.

- Concessione Edilizia n. C025 del 06.03.1997 (di variante alla C.E. C125/95).

Con la quale veniva eliminato il tunnel di collegamento tra la stalla ed il macello bovini e la volumetria utilizzata per ampliare la stalla bovini e per realizzare nuovi servizi igienici al servizio del personale nella zona "sporca".

L'ubicazione dei fabbricati in progetto rispecchia la situazione di fatto.

Come per la C.E. C125/95, non vengono realizzati la separazione tra le zone "pulito" e "sporco" ed i parcheggi.

In seguito alle modifiche apportate, superficie coperta totale risultava pari a 2.000,34 m² e la volumetria di 9.079,13 m³. Al lotto risultavano

ancora vincolati i terreni già indicati nella C.E. C125/95, per una superficie totale di 91.365 m².

- Concessione Edilizia n. C109 del 21.12.1998.

Con la quale veniva autorizzato l'ampliamento delle stalle. Il progetto riproponeva la separazione nelle zone "sporco" e "pulito" sia delle parti esterne (piazzale) che in quelle interne (linee di macellazione).

Prevedeva inoltre l'eliminazione di una cella frigorifera per consentire l'allungamento del tunnel di raffreddamento e la realizzazione di una postazione per i veterinari alla fine delle linee di macellazione, di tunnel di immissione degli animali nelle trappole di ciascuna linea di macellazione, di nuovi locali per il deposito delle carni sospette, ubicati nella zona "sporca" e la ristrutturazione dell'intero frigomacello, del reparto spedizioni e degli uffici di vendita.

Al lotto risultavano ancora vincolati i terreni già indicati nella C.E. C125/95, per una superficie totale di 91.365 m². L'ampliamento portava la superficie coperta totale a 3.545,71 m² e la volumetria di 17.784,03 m³.

Nella relazione tecnica allegata alla C.E. si dichiara che il frigomacello è strettamente connesso con l'azienda agro-zootecnica del sig. Egidio Deidda, la quale produce il foraggio per l'alimentazione degli animali ed alleva gli animali che vengono macellati nel frigomacello.

Autorizzazione Edilizia n. A008.07 del 05.02.2007.

Con la quale è stata autorizzata la manutenzione straordinaria del locale rifiuti posto tra la centrale termica e l'impianto di depurazione, con trasformazione in spogliatoio completo di servizi igienici.

- Autorizzazione allo scarico n. 28 del 17.07.2007.

Della Provincia del Medio Campidano. L'Autorizzazione, di validità quattro anni e quindi scaduta, consentiva l'attività di scarico nei terreni attigui dei reflui trattati.

Rispetto alla C.E. C109/98, ultima approvata, sussistono diverse difformità:

- 1) Non è stata realizzata la separazione del piazzale nelle zone "sporco" e "pulito";
- 2) Non sono stati realizzati, conseguentemente, due ingressi distinti per le due zone;
- 3) Non sono stati realizzati i parcheggi e le aree a verde;
- 4) Il locale depuratore risulta avere dimensioni maggiori di quelle indicati nelle tavole di progetto allegate alla C.E. C109/98;
- 5) Non sono presenti le due tettoie realizzate a ridosso della cabina elettrica;
- 6) Il tunnel di incanalamento dei bovini ha forma e dimensioni differenti e risulta direttamente collegato alla stalla bovini attraverso la stalla sospetti;
- 7) Non è stata realizzata la cella di lavaggio bacinelle e carrelli.

Queste difformità, tutte sanabili in accertamento di conformità, rendono il frigomacello non conforme alla Normativa vigente. Pertanto la loro realizzazione è da considerarsi imprescindibile per il riconoscimento dell'attività di macello.

Rispetto all'ultimo progetto approvato (C.E. C109/98), inoltre, la Normativa di settore ha subito delle modifiche, per cui lo stesso potrebbe non essere più in linea con gli elementi minimi richiesti per il riconoscimento dell'attività di macello.

Per quanto riguarda la traslazione di tutti i fabbricati rispetto alla posizione indicata in tutte le planimetrie allegate alle varie C.E., tale difformità riguarda solo in parte il mappale oggetto di pignoramento, che risulta marginalmente occupato dal frigomacello. I fabbricati ricadenti nel sub 1, oltre che essere difformi al progetto approvato (109/98), non rispettano le distanze minime dai confini previste. Tale difformità è dovuta alla presenza di fabbricati ricadenti in mappali diversi, tra cui il sub 1, come meglio descritto nel capitolo dedicato alla descrizione degli immobili.

Sulla base di quanto detto, si ritiene che l'accertamento di conformità delle porzioni di fabbricato che insistono nel sub 1 pignorato non possa prescindere dall'accertamento di conformità dell'intero complesso che tenga conto anche del mancato rispetto delle distanze previsto per la zona D.

8. VINCOLI ESISTENTI

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 6**), non risultano vincoli gravanti sul lotto.

Come detto nel capitolo dedicato alla regolarità urbanistica, qualunque attività edilizia è subordinata alla formazione di un Piano Attuativo che riguardi l'intero comparto, costituito dai subalterni 1 e 2 del mappale 33..

9. SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo della superficie commerciale sono state calcolate sia quella derivante dalla situazione di progetto, cioè nell'ipotesi che la posizione dei fabbricati rispettasse le previsioni di progetto, sia quella derivante dall'effettiva posizione dei fabbricati così come determinata dai rilievi topografici, nella quale

solo una minima parte del frigomacello ricade nel sub 1 pignorato. Risulta quindi:

Superficie commerciale (come da planimetria catastale):

Sup. lorda coperta macello (m^2 1.933,30) + Sup. lorda inceneritore (m^2 56,34)

+ Sup. lorda depuratore (m^2 15,89) + Sup. lorda vasche depuratore (m^2 261,10)

Sup. lorda potabilizzatore d'acqua (m^2 37,44) + Sup. lorda casa del custode (m^2

17,00 m^2) + Sup. lorda deposito GPL (m^2 19,45 m^2) + Sup. lorda deposito oli

(m^2 11,35 m^2) + Sup. lorda vasca accumulo deiezioni (m^2 52,50 m^2) +

Superficie lorda ricovero mezzi (m^2 527,75 m^2) + Superficie lorda locali

accessori (m^2 54,85 m^2) = **2.986,97 m^2**

Sup. lorda piazzali: $11.445,58 \text{ m}^2 - 2.986,97 \text{ m}^2 = \mathbf{8.458,61 \text{ m}^2}$

Sup lorda terreno: $36.694,91 \text{ m}^2 - 11.445,58 \text{ m}^2 = \mathbf{25.249,33 \text{ m}^2}$

Superficie commerciale (come da rilievo):

Sup. lorda coperta macello (m^2 245,30) + Sup. lorda inceneritore (m^2 16,93) +

Sup. lorda potabilizzatore d'acqua (m^2 14,79) + Sup. lorda deposito oli (m^2

11,35 m^2) + Superficie lorda ricovero mezzi (m^2 527,75 m^2) + Superficie lorda

locali accessori (m^2 54,85 m^2) = **870,97 m^2**

Sup. lorda piazzali: $5.099,84 \text{ m}^2 - 870,97 \text{ m}^2 = \mathbf{4.228,87 \text{ m}^2}$

Sup lorda terreno: $36.694,91 \text{ m}^2 - 5.099,84 \text{ m}^2 = \mathbf{31.595,07 \text{ m}^2}$

10. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Per la stima dell'immobile in oggetto si procede alla determinazione del

“valore venale di mercato”, ovvero di quel valore più probabile che, in regime di

ordinarietà, gli immobili assumono nel libero mercato. Si è adottato perciò il

metodo di stima sintetico comparativo detto “a valore di mercato”, che consente di

determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare effettuando un'indagine tra le agenzie operanti nel settore ed utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²).

Tenuto conto delle condizioni generali di mercato, della particolare ubicazione dell'immobile pignorato, dell'accessibilità, della consistenza, delle caratteristiche tecniche, delle finiture e dello stato d'uso e manutenzione, per procedere alla stima non è stato possibile considerare i valori degli immobili nella stessa zona di quello in oggetto. Le agenzie immobiliari interpellate hanno fornito, per immobili ubicati nella Zona Industriale di Sanluri (loc. Villa Santa) valori compresi tra 300,00 e 500,00 €/m² per i capannoni e tra 20,00 e 80,00 €/m² per i terreni edificabili, variabili principalmente secondo la condizione dell'immobile e la posizione del lotto.

L'Agenzia del Territorio, non fornisce per Sanluri e per le zone limitrofe valori relativi alla zona industriale. I valori agricoli medi dei terreni, con riferimento al 2006, ultimo anno disponibile, sono pari a 7800 €/Ha per i terreni seminativi, equivalenti a 0,78 €/m².

Il Consorzio Industriale Provinciale del Medio Campidano Villacidro fornisce, con riferimento alla zona industriale di Villacidro, distante da quella di Sanluri appena 15 Km, un valore di 12 €/m² per l'assegnazione di aree destinate ad insediamenti produttivi e di 22 €/m² per quelle destinate ai servizi generali.

Il Comune di Sanluri, con riferimento al valore imponibile per il calcolo dell'IMU, fornisce un valore di 10 €/m² per le aree in zona industriale non comprese in un piano di lottizzazione convenzionato o con edificazione in atto e di 39 €/m² per le aree in zona industriale comprese in un piano di lottizzazione

convenzionato o con edificazione in atto.

Per quanto detto, tenendo conto che l'immobile pignorato risulta isolato dall'area industriale di Sanluri, all'interno di un'azienda agricola e privo delle opere di urbanizzazione, ad esclusione della porzione già edificata, si ritiene di dover assumere il valore di 350,00 €/m² per i fabbricati, di 15,00 €/m² per il terreno edificabile e di 20,00 €/m² per i piazzali.

Il calcolo è stato effettuato nelle due ipotesi di superficie commerciale determinata da progetto e da rilievo. Deriva pertanto che:

Valore immobile sulla base della planimetria catastale:

Fabbricati: m² 2.986,97,00 x 350,00 €/m² = € 1.044.439,50

Piazzali: m² 8.458,61 x 20,00 €/m² = € 169.172,20

Terreno: m² 25.249,33 x 15,00 €/m² = € 378.739,95

Valore totale: € 1.044.439,50 + € 169.172,20 + € 378.739,95 = € **1.593.351,65**

Valore immobile sulla base del rilievo:

Fabbricati: m² 870,97 x 350,00 €/m² = € 304.839,50

Piazzali: m² 4.228,87 x 20,00 €/m² = € 84.577,40

Terreno: m² 31.595,07 x 15,00 €/m² = € 473.926,05

Valore totale: € 304.839,50 + € 84.577,40 + € 473.926,05 = € **863.342,95**

Quota pignorata → 1/1: € **863.342,95**

11. DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile pignorato costituisce con il subalterno 2 un comparto. La divisibilità dell'immobile in lotti è subordinata alla formazione di un Piano Attuativo che riguardi l'intero comparto e quindi anche il sub 2.

Non sono presenti nel Certificato di destinazione Urbanistica indicazioni circa la superficie minima dei lotti.

12. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Vista la peculiarità del lotto, strettamente connesso all'azienda agricola e distante dalla zona industriale di Sanluri, non si ritiene di poter avanzare alcuna ipotesi di suddivisione in lotti.

13. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Sulla base della documentazione agli atti, costituita dalla relazione notarile e dalla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, e dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente (**allegato 5**), in riferimento all'immobile pignorato, risulta quanto di seguito si elenca:

13.1. Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione in data 23.03.2010, casella 6318, articolo 9783 del verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale giudiziario in Cagliari in data 04.03.2010 (rep. n. 408/2010)

A favore di: ****Omissis****

(CA) – quota 1/1

Contro: ****Omissis****

sede Sanluri (CA) – quota 1/1

Relativamente ai seguenti Immobili:

Comune di Sanluri

Fabbricato sito in loc. Geni SNC – piano T – censito al Catasto Fabbricati al Foglio 12, mappale 33, subalterno 1 – natura fabbricati costruiti per esigenze industriali – categoria D/7.

IPOTECA GIUDIZIALE

Trascrizione in data 02.10.2009, casella 31903, articolo 5716 dell'ipoteca giudiziale di € 120.000,00 in forza del decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Sanluri in data 19.05.2009 (rep. n. 80) per il credito di € 89.659,68

A favore di: ******Omissis******

Contro: ******Omissis******

(omissis)

Relativamente ai seguenti Immobili:

Comune di Sanluri

Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 33 – superficie 30.795 m²

Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 34 – superficie 5.345 m²

Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 35 – superficie 2.850 m²

Fabbricato censito al Catasto Fabbricati al Foglio 12, mappale 33, subalterno 1 – categoria D/7.

IPOTECA ESATTORIALE

Trascrizione in data 31.07.2009, casella 24240, articolo 4444 dell'ipoteca

esattoriale di € 269.539,26 in forza dell'atto amministrativo notificato da Equitalia Sardegna S.p.A. in data 29.07.2009 (rep. n. 2009/472) per il credito di € 134.769,63

A favore di: ****Omissis****

Contro: ****Omissis****

Relativamente ai seguenti Immobili:

Comune di Sanluri

Fabbricato censito al Catasto Fabbricati al Foglio 12, mappale 33, subalterno 1 – categoria D/7.

IPOTECA ESATTORIALE

Trascrizione in data 25.09.2007, casella 38142, articolo 7351 dell'ipoteca esattoriale di € 285.898,54 in forza dell'atto amministrativo notificato da Equitalia Sardegna S.p.A. in data 05.09.2007 (rep. n. 2007/735) per il credito di € 142.949,27

A favore di: ****Omissis****

Contro: ****Omissis****

Relativamente ai seguenti Immobili:

Comune di Sanluri

Fabbricato censito al Catasto Fabbricati al Foglio 12, mappale 33, subalterno 1 – categoria D/7.

ANNOTAMENTO ATTO AGGIUNTIVO E MODIFICATIVO DI FINANZIAMENTO

Trascrizione in data 23.02.2007, casella 7701, articolo 1331 dell'annotamento
atto aggiuntivo e modificativo di finanziamento a rogito del notaio dott.

Gianmassimo Sechi in data 29.11.2006 (rep. n. 68020/22123).

IPOTECA

Trascrizione in data 11.06.1999, casella 16515, articolo 2957 dell'ipoteca di £
3.000.000.000 a rogito del notaio dott. Gianmassimo Sechi in data 10.06.1999
(rep. n. 49182) a garanzia del mutuo di £ 1.500.000.000 estinguibile in 10 anni.

Nota: è esclusa dall'ipoteca la porzione dell'immobile identificata in catasto al
Foglio 33, mappale 33, subalterno 2.

A favore di: ******Omissis******

Contro: ******Omissis******

Relativamente ai seguenti Immobili:

Comune di Sanluri

Fabbricato industriale per la lavorazione e la macellazione di carni composto di
più corpi, con area scoperta di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati al
Foglio 12, mappale 33, subalterno 1 – categoria D/7.

ANNOTAMENTO DI RATIFICA

Trascrizione in data 01.09.1986, casella 16811, articolo 1841 dell'annotamento
di ratifica a rogito del notaio dott. Gianmassimo Sechi in data 06.05.1986 (rep.
n. 16776/4235) dell'atto di acquisto a rogito del notaio dott. Pasolini in data
30.11.1983 (rep. n. 50415/34823).

Relativamente ai seguenti Immobili:

Comune di Sanluri

Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 33 – superficie 30.795
m².

Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 34 – superficie 5.345
m².

Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 35 – superficie 2.850
m².

COMPRAVENDITA

Trascrizione in data 19.12.1983, casella 26021, articolo 21125 dell'atto di
compravendita ricevuto dal notaio dott. Ugo Pasolini in data 30.11.1983 (rep. n.
50415/34823).

A favore di: ****Omissis****

Contro: ****Omissis****

****Omissis****

Relativamente ai seguenti Immobili:

Comune di Sanluri

Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 33 – superficie 30.795
m².

Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 34 – superficie 5.345
m².

Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 35 – superficie 2.850
m².

14. MUTAZIONI CATASTALI

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, per il ventennio antecedente il procedimento di esecuzione immobiliare risultano i seguenti passaggi:

- **Immobile sito in Sanluri in Loc. Geni SNC, censito al N.C.E.U. al Foglio**

12, mappale 33, subalterno 1

- Con frazionamento n. B03922.1/1998 del 21.12.1998, in atti dal 21.12.1998, il mappale 33 di 38.990 m² viene suddiviso, dando origine ai subalterni 1 e 2.
- Con variazione geometrica n. 769.1/1997 del 06.02.1997, in atti dal 06.02.1997, i mappali 33, 34 e 35 vengono accorpati nel mappale 33, di 38.990 m².
- Con tipo mappale n. 769.1/1997 del 06.02.1997, in atti dal 06.02.1997 atto in deroga), i mappali 33, 34 e 35 vengono edificati.
- Con atto di compravendita del 30.11.1983 (rep. n. 50415/34823) presso il notaio Ugo Pasolini, trascritto in data 19.12.1983 (reg. gen. 26021 – reg. part. 21125), il terreno censito al Foglio 12, mappali 33, 34 e 35 passa per la quota di 1000/1000 alla ditta ******Omissis******

15. RISPOSTE SINTETICHE AI QUESITI

- 1) **Verifichi (...) la completezza della documentazione (...) predisponga (...)**
l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...)
acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene (...)

Nel capitolo 13 della presente relazione sono riportati l'elenco e lo sviluppo di tutte le note di trascrizione inerenti l'immobile pignorato, così come correttamente riportate nella relazione notarile agli atti. L'ispezione ipotecaria (**allegato 5**) effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari ha confermato l'assenza di iscrizioni relative all'immobile pignorato.

Nel capitolo 14 sono riportati nel dettaglio i passaggi e le trasformazioni catastali dell'immobile pignorato.

La planimetria catastale dell'immobile pignorato costituisce l'**allegato 4**.

- 2) **Descriva (...) 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 (...):**

L'immobile pignorato è descritto dettagliatamente nel capitolo 5, che riporta anche i confini, gli estremi catastali, le pertinenze e le parti comuni.

Nel capitolo 4 sono riportati i dati catastali per esteso.

- 3) **Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (...) e quella contenuta nel pignoramento (...):**

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento coincide con lo stato di fatto degli immobili pignorati sia come estremi catastali sia come ubicazione, come detto nel capitolo 6 dedicato alla regolarità catastale, tuttavia, dalle misure topografiche di precisione è risultato che tutti i fabbricati del frigomacello, che sia in progetto che nelle planimetrie catastali

avrebbero dovuto essere edificati nel sub 1 pignorato, risultano traslati e pertanto ricade nel sub 1 solo una porzione del frigomacello, come meglio descritto nel capitolo 5 dedicato alla descrizione degli immobili e come illustrato nell'**allegato 19**.

4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...);

È in corso di aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio la variazione delle mappe catastali, nelle quali non è riportata la suddivisione del mappale 33 in due subalterni. È ancora presente il mappale 34, soppresso e annesso al mappale 33.

5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile ricade in zona "D", sottozona "D7 – Attività produttive agro-industriali nel territorio", come meglio descritto nel capitolo 7.

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 (...) quantificando altresì i costi di sanatoria; (...) 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;

Come illustrato nei capitoli 5, 6 e 7, i fabbricati edificati risultano traslati

rispetto a quanto previsto in progetto. Il frigomacello, che in progetto avrebbe dovuto essere edificato interamente nel mappale 33, risulta solo in parte nell'immobile pignorato e, per la restante parte, in mappali di altra proprietà.

Il certificato di agibilità, che costituisce l'**allegato 16**, si riferisce ad una situazione precedente l'ultimo progetto approvato. Si ritiene pertanto che per il frigomacello debba essere rilasciato un nuovo Certificato che tenga conto delle modifiche apportate e degli incrementi volumetrici.

- 7) **Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (...) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento (...);**

Come detto nel capitolo 11, l'immobile può essere diviso in più lotti. La suddivisione in lotti, tuttavia, è subordinata alla formazione di un Piano Attuativo che riguardi l'intero comparto e quindi anche il sub 2.

- 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 (...) alla formazione dei singoli lotti (...) 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 (...);**

Come detto nel capitolo 2, l'immobile oggetto di stima, di proprietà della società ****Omissis****, è pignorato per l'intero.

Per la suddivisione in lotti, che richiede la formazione di un Piano Attuativo che comprenda anche il sub 2, non si ritiene di poter formulare una ipotesi attendibile.

Nel capitolo 10 il suo valore è posto pari a € 863.342,95.

9) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene (...);

Come detto, l'immobile attualmente è in parte adibito a macello bovini, ovini e suini ed in parte è coltivato.

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

Per l'immobile non si applica questa eventualità.

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);

Non sono presenti vincoli.

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

Non è stata rilevata la presenza di diritti demaniali o di usi civici.

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;

Come detto nel capitolo 10 il valore dell'immobile è posto pari a €

863.342,95.

16. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, rassegnò la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 25 agosto 2012

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Stefano Caschili