

**Tribunale Civile di Cagliari**

**Esecuzione Immobiliare N° 186/2024**

Creditore procedente

Creditori intervenuti:

Debitore:

**Consulenza Tecnica d'ufficio**

Consulente Tecnico d'ufficio: **Dott. Ing. Irene Pili**

Via San Gerolamo 4 – 09042 Monserrato (CA) cell3887486382

e-mail: [irenepili@tiscali.it](mailto:irenepili@tiscali.it) PEC: [irene.pili@ingpec.eu](mailto:irene.pili@ingpec.eu)



Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		Mutuo ipotecario	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 227.906,71
Pignoramento		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.	26324	20587	di data 2024
Atti opponibili?	no	Quali?	
		Data di notifica (497 c.p.c.)	04/07/2024
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	25/07/2024
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	07/08/2024
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	5 si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	07/08/2024
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione	06/09/2024
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	4
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			1
Individuazione beni pignorati		COMUNE DI VILLACIRO - NCEU FOGLIO 82 PARTICELLA 15 E CT FOGLIO 115 PARTICELLA 24,77,79.	
		Nome	(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
			no
			no
Notifica ex. art.599 c.p.c.		Nome	(si/no)
			no
			no
			no
Annotazione altri pignoramenti		Nome	

Creditore procedente:

[REDACTED]

Creditori intervenuti:

Debitore:

[REDACTED]

Consulente tecnico d'ufficio:

Dott. Ing. Irene Pili

### Relazione del Consulente tecnico

A seguito di conferimento d'incarico di consulenza tecnica nella causa in oggetto del giorno 01/10/2024, e accettazione di incarico e giuramento in data 20/10/2024, il Giudice Dott.ssa Cocco Silvia mi conferiva l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) **Provveda -prima di tutto-** a inviare all'esecutato *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) **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 e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio**; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza

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

**3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**:**

comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

**5) proceda** -prima di tutto-all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario e **solo previa autorizzazione**

**del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

- 6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
- 7) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (**solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**), all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

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

- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura **delle** quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) accerti se il bene 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;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;



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

13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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;
- b) **alleggi** 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 compresi);

- c) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia 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;
- d) **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 30 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 ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) **invii telematicamente, trenta 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;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, avendo proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, espongo qui di seguito i risultati dei miei accertamenti. Nel sopralluogo effettuato in data 03/02/2025 e 15/02/2025 e 02/05/2025 (ALLEGATO 2 – Verbale di sopralluogo) presso l'immobile oggetto



della causa, il sottoscritto C.T.U. Ing. Irene Pili ha eseguito le operazioni peritali rilevando l'immobile ed effettuando diverse fotografie, interne ed esterne.

**1) I beni soggetti a pignoramento:**

Con verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 24/07/2024 con raccomandata n. 78538772843-5 ricevuta da persona di famiglia, con deposito n. 3361/0 del 22/07/2024 presso UNEP- Ufficiale Giudiziario di CA trascritto a Cagliari presso Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare con reg. particolare 20587 e reg. generale 26324 del 06/08/2024, indicato come numero di repertorio 4153/2024 data 25/07/2024 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] sono stati pignorati i seguenti beni:

**1. Proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED], dell'immobile sito in Villacidro:**

- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 Mapp. 24, porzione AA di 2 are e 92 centiare seminativo reddito dominicale 0,75 euro e reddito agrario 0,45 euro e porzione AB di 1 ettaro 37 are e 58 centiare frutteto reddito dominicale 120,79 euro e reddito agrario 85,26 euro;
- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 Mapp. 77 porzione AA di 55 are e 32 centiare agrumeto reddito dominicale 314,27 euro e reddito agrario 31,43 euro, porzione AB di 67 are e 40 centiare seminativo reddito dominicale 17,40 euro e reddito agrario 10,44 euro, porzione AC di 43 are e 00 centiare frutteto reddito dominicale 37,75 euro e reddito agrario 26,65 euro;
- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 Mapp. 79 porzione AA di 16 are e 00 centiare seminativo reddito dominicale 4,13 agrario 2,48, porzione AB di 1 ettaro 39 are 00 centiare vigneto reddito dominicale 100,50 euro e reddito agrario 64,61 euro, porzione AC 4 ettari 85 are e 51 centiare frutteto reddito dominicale 426,27 euro reddito agrario 300,89 euro;

- censito al N.C.E.U del Comune di Villacidro al Foglio 15 sezione A particella 81 categoria catastale D/10 rendita euro 1.004,00 località Su Tasuru piano terra, composto da fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola, con cortile circostante e annessi locali tecnici.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto con:

- Da [REDACTED] per la quota di 1/1 giusto atto di vendita al rogito dott. Porru Davide, notaio in Mogoro in data 25/10/2018 rep. 3769/2816 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari il 21/11/2018, ai numeri 33911/25411;

- A [REDACTED] pervenuto per la quota 1/1 con atto di compravendita del 20/05/2003 ricevuto dalla Dott.ssa Grilletti Anna, notaio in Quartu Sant'Elena (CA) rep. 17062/8172 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari il 05/06/2003, ai numeri 22780/16799 da [REDACTED]

**Trascrizioni pregiudizievoli - Identificazione dell'immobile - Stato di proprietà.**

A seguito degli accertamenti effettuati dal sottoscritto CTU presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari di tutte le formalità rilasciate dal medesimo Ufficio che riguardano l'immobile il giorno 11/02/2025 sulla base dei documenti in atti, e cioè la relazione notarile del Dr.

Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), risulta:

**Identificazione dell'immobile**

1. Proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED], dell'immobile sito in Villacidro:

- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 Mapp. 24, porzione AA di 2 are e 92 centiare seminativo reddito dominicale 0,75 euro e reddito agrario 0,45 euro e porzione AB di 1 ettaro 37 are e 58 centiare frutteto reddito dominicale 120,79 euro e reddito agrario 85,26 euro;
- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 Mapp. 77 porzione AA di 55 are e 32 centiare agrumeto reddito dominicale 314,27 euro e reddito agrario 31,43 euro, porzione AB di 67 are e 40 centiare seminativo reddito dominicale 17,40 euro e reddito agrario 10,44 euro, porzione AC di 43 are e 00 centiare frutteto reddito dominicale 37,75 euro e reddito agrario 26,65 euro;
- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 Mapp. 79 porzione AA di 16 are e 00 centiare seminativo reddito dominicale 4,13 agrario 2,48, porzione AB di 1 ettaro 39 are 00 centiare vigneto reddito dominicale 100,50 euro e reddito agrario 64,61 euro, porzione AC 4 ettari 85 are e 51 centiare frutteto reddito dominicale 426,27 euro reddito agrario 300,89 euro;
- censito al N.C.E.U del Comune di Villacidro al Foglio 15 sezione A particella 81 categoria catastale D/10 rendita euro 1.004,00 località Su Tasuru piano terra, composto da fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola, con cortile circostante e annessi locali tecnici.

#### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO:

Alla data del 11/02/2025 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

All'esecutato [REDACTED], l'immobile è pervenuto:

- Al ventennio la proprietà di cui al punto 1 per la quota 1/1 sita nel comune di Villacidro, distinta in Catasto al Foglio 115, particella 24 **porzione AA e AB**, **particella 77 porzione AA, AB e AC**, **particella 79 porzione AA, AB e AC**, **foglio 15 sezione A particella 81**, di **categorie e dimensioni sopra indicate**, era di proprietà di [REDACTED], sopra generalizzato, giusto atto di vendita al rogito dott.ssa Grilletti Anna, notaio in Quartu

Sant'Elena (CA) in data 20/05/2003 rep. 17062/8172 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari il 05/06/2003, ai numeri 22780/16799.

- [REDACTED] perveniva, con atto di compravendita del Dott. Davide Porru notaio in Mogoro, la proprietà di cui al punto 1 per la quota 1/1 all'esecutato [REDACTED] giusto atto di vendita al rogito dott. Porru Davide, notaio in Mogoro in **data 25/10/2018 rep. 3769/2816** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari il 21/11/2018, ai numeri **33911/25411**;

Nella relazione notarile sono inoltre riportate le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie contro l'esecutato ed i suoi danti causa, rilevate anche dal sottoscritto CTU in sede di Ispezione Ipotecaria, e precisamente:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2018 - Registro Particolare **25411** Registro Generale **33911** Pubblico ufficiale PORRU DAVIDE Repertorio 3769/2816 del 25/10/2018 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VILLACIDRO(CA)- SOGGETTO ACQUIRENTE.

- Osservazioni: nella sezione D, a cui si rimanda, viene riportato: *ai fini della continuità storico catastale, si precisa che il fabbricato in oggetto e' stato edificato su area distinta nel catasto terreni del comune di Villacidro al foglio 115, mappale 81, ente urbano di mq. 3.207 (tremiladuecentosette), in virtu' di tipo mappale del 6 ottobre 2008 n. 502387.1/2008, in atti del catasto da pari data (protocollo n. ca0502387), originato dalla fusione dei mappali 78 e 80, a loro volta originati rispettivamente dal frazionamento dei mappali 9 e 30 di maggiore consistenza*

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2018 - Registro Particolare **5062** Registro Generale **33912** Pubblico ufficiale PORRU DAVIDE Repertorio 3770/2817 del 25/10/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in VILLACIDRO(CA) SOGGETTO DEBITORE

- Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2024 - Registro Particolare 20587 Registro Generale  
26324 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4153/2024 del 25/07/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in VILLACIDRO(CA)

- Nota disponibile in formato elettronico

Si veda l'Allegato n. 12 - ispezioni ipotecarie.

**2) – Descrizione dell'immobile:**

**Immobile indicato in pignoramento al punto 1:**

**1. Proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED], dell'immobile sito in Villacidro:**

- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 Mapp. 24, porzione AA di 2 are e 92 centiare seminativo reddito dominicale 0,75 euro e reddito agrario 0,45 euro e porzione AB di 1 ettaro 37 are e 58 centiare frutteto reddito dominicale 120,79 euro e reddito agrario 85,26 euro;
- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 Mapp. 77 porzione AA di 55 are e 32 centiare agrumeto reddito dominicale 314,27 euro e reddito agrario 31,43 euro, porzione AB di 67 are e 40 centiare seminativo reddito dominicale 17,40 euro e reddito agrario 10,44 euro, porzione AC di 43 are e 00 centiare frutteto reddito dominicale 37,75 euro e reddito agrario 26,65 euro;
- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 Mapp. 79 porzione AA di 16 are e 00 centiare seminativo reddito dominicale 4,13 agrario 2,48, porzione AB di 1 ettaro 39 are 00 centiare vigneto reddito dominicale 100,50 euro e reddito agrario 64,61 euro, porzione AC 4 ettari 85 are e 51 centiare frutteto reddito dominicale 426,27 euro reddito agrario 300,89 euro;
- censito al N.C.E.U del Comune di Villacidro al Foglio 15 sezione A particella 81 categoria catastale D/10 rendita euro 1.004,00 località Su Tasuru piano terra,



**composto da fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola, con cortile circostante e annessi locali tecnici.**

L'immobile indicato in pignoramento al punto 1 sopra descritto è raggiungibile percorrendo diverse strade vicinali accessibili dalla SP 60 in Villacidro località Su Tasuru, che dista circa 4 km dall'abitato di Villacidro, e in particolare percorrendo la strada vicinale di Moitzu. Le strade vicinali che conducono al fondo sono mediamente accessibili eccetto un ultimo tratto di strada vicinale di Moitzu prossimo all'accesso del fondo il quale si presenta con manto molto irregolare, piuttosto fangoso con fosse che tendono a trattenere per diverso tempo l'acqua piovana formando delle pozze d'acqua che rendono difficoltoso il passaggio ad autoveicoli di comune utilizzo cittadino.

Nei lotti prospicienti la proprietà oggetto della presente perizia è visibile un parco eolico con pale di grandi dimensioni.

L'intera proprietà ricade nella zona urbanistica E2.n Agricola – sottozona ad Alta sensibilità Bio Ambientale del vigente PUC del comune di Villacidro in località Su Tasaru. All'interno dell'Area Interessata ricadono i seguenti vincoli:

- Vincolo – PPR. Fascia di tutela e attenzione di 150 m da fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 143 D.Lgs 42/2004);
- Vincolo – Autorità di Bacino Regionale della Sardegna – Aree Evento Cleopatra
- Vincolo – Ministero dell'ambiente e della tutela dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, assessorato all'ambiente – Aree IBA Important Bird Area.
- Vincolo per parte del mappale 79 che risulta soprassuolo percorso dal fuoco nel 2009.

Il PUC all' Art. 63 definisce le ZONE "E" – LE ZONE PER LE ATTIVITÀ AGRICOLE, LA ZOOTECNIA, LA SELVICOLTURA E LA FRUIZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE e all'art. 100 le Attività previste nelle zone agricole. (si veda Allegato 3 – Certificato Destinazione Urbanistica).

L'intera proprietà è delimitata da una semplice recinzione di rete metallica a maglia rettangolare e paletti metallici infissi sul terreno. Sul lato sud est la proprietà è confinante con la strada vicinale di



Moitzu e vi ritroviamo due accessi carrabili ricadenti entrambi sul mappale 79, sul lato est che è formato in parte dal mappale 24 e dal mappale 79, è confinante con altra proprietà, sul lato nord formato in parte dai mappali 24, 77 e 79, e sul lato ovest, formato in parte dal mappale 79, è confinante con altra proprietà e corre per tutto il perimetro dei lati nord ed est un canale di scolo delle acque di profondità di circa un metro, avente la finalità di drenare il terreno del lotto di tipo siliceo - argilloso.

Entrando dal cancello carrabile principale e percorrendo la strada poderale delimitata da alberi di alto fusto aventi funzione frangivento posti sul lato sinistro, si raggiunge un fabbricato di maggiori dimensioni e un fabbricato più piccolo collegati da un sistema di tettoie. Vi sono poi poco distanti una cabina gruppo e collettore per l'irrigazione del frutteto, una vasca di approvvigionamento acque con locale tecnico e pompa di pescaggio, una piccola serra realizzata con tendaggi e struttura precaria, una fungaia, una serra di grandi dimensioni e una cabina di fertiirrigazione e un pozzo trivellato.

Il compendio, costituito da magazzino (fabbricato di maggiori dimensioni), una cabina gruppo e collettore per l'irrigazione del frutteto, la cabina di fertiirrigazione, il pozzo trivellato e la fossa IMHOF, sono stati costruiti in virtù della CE 53 dell'11/05/2001, nella quale il fabbricato più piccolo è indicato come fabbricato esistente, e successiva Variante del 14/01/2002 prot. 14674. Il vascone di accumulo delle acque è stato realizzato in virtù dell'Autorizzazione del 26/09/2003 prot. 11516 e successiva Variante del 07/03/2005 prot. 3010/5.

Il fabbricato di maggiori dimensioni ha, nelle concessioni edilizie, funzioni produttive connesse al fondo e al suo interno vi è indicata una sala adibita a magazzino per lavorazione prodotti, e due sale più piccole destinate ad accogliere due celle frigo, un bagno e antibagno. Tale fabbricato è costruito in muratura portante con tetto a doppia falda. Il fabbricato più piccolo è stato indicato nelle CE come sala di lavorazione. Nel prospetto a nord del fabbricato di maggiori dimensioni vi è adiacente un locale di sgombero all'interno del quale sono alloggiati anche una caldaia per acqua calda

sanitaria e una bombola a gas. Una tettoia in lamiera grecata sandwich è posizionata tra i due fabbricati e al di sotto di essa vi sono alloggiati mezzi.

Nel prospetto a sud ovest del piccolo fabbricato vi è un bagno accessibile dall'esterno. Dalla tettoia di grandi dimensioni interposta tra i due fabbricati, si accede a un varco posto sotto una tettoia adiacente al retro del piccolo fabbricato al di sotto della quale vi è l'accesso del bagno di cui trattasi. Nel prospetto sud est vi è una tettoia metallica al di sotto della quale vi è un barbecue realizzato in opera. Tali fabbricati sopra descritti ricadono nel mappale 81 di cui al foglio 15 sezione A del N.C.E.U del comune di Villacidro.

Prospiciente tali fabbricati, in direzione sud ovest è visibile una serra per produzione fuori suolo (visibili pomodori) realizzata in struttura metallica formata da profilati, tubolari e scatolari, coperta da teli di nylon, con pluviali esterni per lo scolo delle acque, avente la dimensione in pianta di 54 m x 55 m circa, formata da 6 campate di 9 metri circa ciascuna, altezza al colmo di 5,60 m circa e alla gronda di 4,10 m circa. Tale serra ricade nel mappale 79 foglio 115.

Percorrendo il lotto in direzione nord vi sono una piccola serra avente dimensione in pianta di 5,80 m x 7,80 m circa, avente struttura precaria in tubolari metallici e ricoperta da teli di nylon, in cattive condizioni di conservazione e in disuso. Il telo si presenta strappato in diversi punti e i tubolari metallici scollegati in alcuni punti, si può ipotizzare in seguito a intemperie. Anch'essa ricade nel mappale 81 di cui al foglio 15 sezione A.

Nelle vicinanze, superati degli alberi di alto fusto aventi funzione di frangivento interposti tra il mappale 79 e il mappale 77, si raggiunge una fungaia, avente struttura in parte composta da profilati metallici e coperta da teli nylon, teli verdi ad intrecci e lastre simil plexiglass ondulato per parte delle chiusure laterali. Anche tale struttura non si presenta in buone condizioni di conservazione: la struttura metallica risulta in parte compromessa e i teli sono in molti punti strappati, si ipotizza dalle intemperie. Appare in disuso. Le dimensioni in pianta di tale fungaia sono di circa 5,80 m x 16 m e ricade nel mappale 77 foglio 115.

Nelle vicinanze, a ridosso degli alberi di alto fusto aventi funzione di frangivento, vi è un locale tecnico adibito a cabina gruppo e collettore computerizzato per irrigazione del frutteto, costruito in muratura portante e con tetto a falda unica. Tale locale ha dimensioni in pianta di circa 4 m x 7,50 m, altezza al colmo circa 2,87 m. All'interno vi è la centrale di irrigazione. A ridosso di tale struttura vi è una tettoia con al di sotto un serbatoio per gasolio di rifornimento per i mezzi agricoli e attrezzatura varia. Tale locale ricade nel mappale 81 di cui al foglio 15 sezione A.

Nella parte a nord della proprietà vi è un vascone di accumulo delle acque avente dimensione di circa 18 m x 27,80 m, profondo circa 6 m, delimitato da una recinzione metallica con paletti infissi al suolo. Adiacente ad esso vi è un locale tecnico destinato ad accogliere in futuro una pompa di pescaggio delle acque dal laghetto per poi immetterle in irrigazione. Tale locale ha dimensioni in pianta di circa 3 m x 3 m. Ricadono entrambi nel mappale 77 foglio 115.

Il proprietario fa presente che i diversi lotti sono dotati di un sistema autonomo di irrigazione sotterraneo, fatto che non è stato possibile accertare al momento del sopralluogo.

Per il lotto distinto al C.T. al foglio 115 mappale 79 è riportato in visura che la porzione AA è adibita a seminativo, la porzione AB a vigneto e la porzione AC a frutteto. Analoga situazione nel lotto distinto al C.T. al foglio 115 mappale 77, in cui una porzione di terreno è adibita ad agrumeto, una porzione a seminativo e una porzione a frutteto, e mappale 24 in cui una porzione di terreno è adibita a seminativo e una porzione a frutteto. Allo stato attuale il vigneto, l'agrumeto e il frutteto sono stati espantati, per predisporre il terreno alla rotazione delle colture.

I dati catastali indicati consentono di identificare l'immobile univocamente e rappresentano lo stato assentito con la C.E. ultima rilasciata a meno di alcune difformità rilevate allo stato di fatto.

(Allegato 4 - Planimetria Catastale, Allegato n. 1 – Planimetria)

L'immobile di maggiori dimensioni, avente funzioni produttive connesse al fondo è composto da una sala adibita a magazzino per lavorazione prodotti, due sale più piccole destinate ad accogliere due celle frigo, un disimpegno, un bagno e antibagno. Ha una superficie commerciale lorda di 98,40 mq allo stato di fatto, muri compresi. Nella C.E. non è presente il locale di sgombero posizionato

nel prospetto a nord del fabbricato di maggiori dimensioni all'interno del quale sono alloggiati anche una caldaia per acqua calda sanitaria e una bombola a gas, avente una superficie lorda di 8,10 mq.

Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in buone condizioni.

**Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in calcestruzzo cementizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco nelle varie camere e nel disimpegno e nella parte alta delle pareti del bagno
- le pareti del bagno sono piastrellate fino a circa 2,20 m;
- I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco;
- Le porte interne sono cieche e di color bianco in pvc;
- Il pavimento è rivestito di piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni quadrate di circa 35 cm x 35 cm di colore sul grigio sfumato tenue con posa a 45 gradi; sono presenti i battiscopa dello stesso colore delle piastrelle;
- il bagno, di mq 5,41 circa, è dotato di antibagno e ha un pavimento con piastrelle della stessa tipologia del resto degli ambienti, sopra descritto. Le pareti sono rivestite con piastrelle di colore chiaro di vicina tonalità rispetto al pavimento fino a circa 2,20 m di altezza. Il rivestimento è abbinato con posa ortogonale sulle pareti. È presente un gradino posizionato in prossimità della porta interna al bagno evidenziato da una rifinitura di marmo. Il bagno è dotato di finestra apribile sull'esterno.
- La sala adibita a locale magazzino di lavorazione è dotata di due finestre apribili verso l'esterno e vi è presente anche un caminetto con canna fumaria;
- Un disimpegno separa la sala adibita a locale magazzino di lavorazione da due camere le quali dovrebbero essere destinate ad alloggiare una cella frigo per ciascuna, ma al momento del sopralluogo erano due camere dotate di finestra apribile verso l'esterno. Una delle due è dotata di un soppalco in legno che si estende in tutto il soffitto del disimpegno;

- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina chiari di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, bidet e piatto doccia.
- Gli infissi esterni sono in pvc finitura di colore scuro con tende scure interne arrotolabili nella sala adibita a magazzino di lavorazione e portellone interno cieco nelle camere.
- L'ingresso è dotato di infisso avente dimensioni di 2,40 m x 2,40 circa in pvc di colore scuro e cieco nella parte bassa con portellone esterno cieco.
- L'unità è dotata di impianto elettrico incassato.
- È dotato di climatizzazione a pompe di calore, e di boiler con caldaia per acqua calda sanitaria per i quale non è stato possibile constatarne il funzionamento al momento del sopralluogo.
- Gli interni si presentano in generale in sufficiente stato di conservazione.

Il fabbricato più piccolo da superficie commerciale lorda è di circa 52 mq allo stato di fatto, muri compresi. Nella C.E. non è descritto internamente, ma allo stato di fatto vi sono una sala di sgombero, un locale pranzo dotato di caminetto con canna fumaria e un bagno accessibile dall'esterno.

- le murature, realizzate in calcestruzzo cementizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco nel locale di sgombero e arancio nel locale pranzo;
- I pavimenti sono in cemento dipinto nel locale di sgombero e nel locale pranzo;
- il pavimento del bagno esterno è piastrellato con piastrelle rettangolari aventi dimensioni di circa 0,8 x 12 cm di colore mattone.
- Le pareti del bagno sono piastrellate con piastrelle differenti tra la parte alta e bassa; nella parte alta abbiamo piastrelle rettangolari di colore chiaro con sfumature e nella parte bassa di colore marrone. Posa ortogonale.
- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina chiari di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo e doccia a pavimento.
- La porta di accesso al bagno è in alluminio e cieca.



- L'impianto elettrico è con canalette esterne sia nel bagno, sia nel locale di sgombero sia nella sala pranzo.
- La sala pranzo è dotata di infissi metallici apribili verso l'esterno;
- L'ingresso è dotato di infisso avente dimensioni di 1,20 m x 2,10 circa in pvc di colore scuro e a vetri.
- Gli interni si presentano in generale in sufficiente stato di conservazione considerata la destinazione di utilizzo.

### **Descrizione degli esterni.**

- La tettoia dei fabbricati è in laterocemento, le pareti sono intonacate ma tinteggiate in parte di colore chiaro.
- Sono presenti diverse tettoie: quella di grande dimensione posizionata tra i due fabbricati è composta da pannelli in lamiera grecata sandwich posizionati anche nel lato est a tutta altezza così da renderla chiusa su tre lati, al di sotto di essa vengono posizionati mezzi;
- Nel prospetto a nord del fabbricato di maggiori dimensioni vi è adiacente un locale di sgombero all'interno del quale sono alloggiati anche una caldaia per acqua calda sanitaria e una bombola a gas.
- Nel prospetto a sud ovest del piccolo fabbricato vi è un bagno raggiungibile attraverso un varco a un varco posto sotto una tettoia adiacente al retro del piccolo fabbricato al di sotto della quale vi è l'accesso del bagno di cui trattasi.
- Nel prospetto sud est vi è una tettoia metallica al di sotto della quale vi è un barbecue realizzato in opera.
- Non è stato possibile rilevare la fossa IMHOF posizionata così come nelle tavole progettuali, ma nel sopralluogo è stato rilevato un tubo con coperchio chiuso posizionato nei pressi dell'ingresso che a detta del proprietario potrebbe essere il punto in cui collegarsi per vuotare la fossa IMHOF.



La cabina gruppo collettore computerizzato e irrigazione del frutteto è costruita in muratura, intonacata e tinteggiata di colore bianco avente dimensioni lorde in pianta di circa 4 m x 7,50 m  $\approx$  30 mq. Il solaio è in latero cemento a falda unica, con due infissi piccoli apribili posizionati nel lato più lungo nella parte alta della parete. È dotata di un accesso con porta metallica a due ante.

Esternamente è posizionata una tettoia in lamiera grecata, con copertura speculare a quella della cabina rispetto al lato lungo, al di sotto della quale vi sono un serbatoio per gasolio di rifornimento per i mezzi agricoli e attrezzatura varia;

Il vascone di accumulo delle acque ha dimensione di circa 18 m x 27,80 m, è profondo circa 6 m, è delimitato da una recinzione metallica con paletti infissi al suolo. Adiacente ad esso vi è un locale tecnico costruito in calcestruzzo cementizio e copertura in latero cemento, intonacato e non tinteggiato, destinato ad accogliere in futuro una pompa di pescaggio delle acque dal laghetto per poi immetterle in irrigazione. Tale locale ha dimensioni in pianta di circa 3 m x 3 m ed è chiuso da una porta metallica.

Nel lato nord del mappale 79 vi è una cabina avente destinazione nella C.E. di fertirrigazione, vuota alla data del sopralluogo, avente dimensioni in pianta di 3,00 x 3,00 m circa, costruita in calcestruzzo cementizio e solaio in latero cemento, intonacata e non tinteggiata. Non è presente alcun infisso di chiusura. Nelle immediate vicinanze è presente un tubo che segnala un pozzo trivellato.

La distribuzione interna degli ambienti degli immobili sopra descritti è riportata nella planimetria allegata alla relazione, personalmente rilevata dal sottoscritto C.T.U.

(Allegato n. 1 – Planimetria immobile, Allegato n. 5 – Estratto di Mappa).

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

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

**L'immobile pignorato al punto 1.,**

**1. Proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED] dell'immobile sito in Villacidro:**

- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 **Mapp. 24**, porzione AA di 2 are e 92 centiare seminativo reddito dominicale 0,75 euro e reddito agrario 0,45 euro e porzione AB di 1 ettaro 37 are e 58 centiare frutteto reddito dominicale 120,79 euro e reddito agrario 85,26 euro;
- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 **Mapp. 77** porzione AA di 55 are e 32 centiare agrumeto reddito dominicale 314,27 euro e reddito agrario 31,43 euro, porzione AB di 67 are e 40 centiare seminativo reddito dominicale 17,40 euro e reddito agrario 10,44 euro, porzione AC di 43 are e 00 centiare frutteto reddito dominicale 37,75 euro e reddito agrario 26,65 euro;
- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 **Mapp. 79** porzione AA di 16 are e 00 centiare seminativo reddito dominicale 4,13 agrario 2,48, porzione AB di 1 ettaro 39 are 00 centiare vigneto reddito dominicale 100,50 euro e reddito agrario 64,61 euro, porzione AC 4 ettari 85 are e 51 centiare frutteto reddito dominicale 426,27 euro reddito agrario 300,89 euro;
- censito al N.C.E.U del Comune di Villacidro al Foglio 15 sezione A **particella 81** categoria catastale D/10 rendita euro 1.004,00 località Su Tasuru piano terra, composto da fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola, con cortile circostante e annessi locali tecnici.

La proprietà è individuata dai mappali del C.T. 79,74,24 al foglio 115 e al N.C.E.U. sezione A foglio 15 dal mappale 81. I dati catastali indicati consentono di identificare l'immobile univocamente e rappresentano lo stato di fatto, a meno di alcune differenze:

- nell'estratto di mappa non sono riportati la cabina di fertiirrigazione, la serra per produzione fuori suolo, la vasca di approvvigionamento acque con locale tecnico e pompa di pescaggio, una piccola serra realizzata con tendaggi, una fungaia e un pozzo trivellato.
- Vi è una traslazione tra la posizione dei fabbricati in estratto di mappa al mappale 81 e nello stato di fatto. Si veda a riguardo l'Allegato 1 – Planimetrie pagina 4.
- I confini della proprietà allo stato di fatto soprattutto sul lato est non coincidono con i limiti catastali. Si veda a riguardo l'Allegato 1 – Planimetrie pagina 4.
- la planimetria catastale dei fabbricati consente di identificarli univocamente, vi è una diversa distribuzione interna negli ambienti del maggior fabbricato rispetto allo stato di fatto;

**4) *Proceda, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento al catasto prevedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accertamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;***

Per l'immobile pignorato al punto 1., si veda quanto detto al punto precedente.

**5) *Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale; conformità alle autorizzazioni o concessioni; Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.***

**Situazione urbanistica - L'immobile pignorato al punto 1.,**

L'intera proprietà ricade nella zona urbanistica E2.n Agricola – sottozona ad Alta sensibilità Bio Ambientale del vigente PUC del comune di Villacidro in località Su Tasaru. All'interno dell'Area Interessata ricadono i seguenti vincoli:

- Vincolo – PPR. Fascia di tutela e attenzione di 150 m da fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 143 D.Lgs 42/2004);
- Vincolo – Autorità di Bacino Regionale della Sardegna – Aree Evento Cleopatra

- Vincolo – Ministero dell’ambiente e della tutela dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare, assessorato all’ambiente – Aree IBA Important Bird Area.
- Vincolo rischio idraulico elevato Ri3 rilevabile da Sardegna mappe rev. Dic. 2023
- Vincolo Danno potenziale D2 rilevabile da Sardegna mappe rev. Dic. 2023
- Vincolo pericolo idraulico Hi4 rilevabile da Sardegna mappe rev. Dic. 2023
- Vincolo per parte del mappale 79 che risulta soprassuolo percorso dal fuoco nel 2009.

Il PUC all’ Art. 63 definisce le ZONE "E" – LE ZONE PER LE ATTIVITÀ AGRICOLE, LA ZOOTECNIA, LA SELVICOLTURA E LA FRUIZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE e all’art. 100 le Attività previste nelle zone agricole. (si veda Allegato 3 – Certificato Destinazione Urbanistica).

Il compendio, costituito da magazzino (fabbricato di maggiori dimensioni), cabina gruppo e collettore per l’irrigazione del frutteto, la cabina di fertiirrigazione, il pozzo trivellato e la fossa IMHOF, sono stati costruiti in virtù della CE 53 dell’11/05/2001, nella quale il fabbricato più piccolo è indicato come fabbricato esistente, e successiva Variante del 14/01/2002 prot. 14674. Il vascone di accumulo delle acque è stato realizzato in virtù dell’Autorizzazione del 26/09/2003 prot. 11516 e successiva Variante del 07/03/2005 prot. 3010/5.

Non è presente agli atti alcun certificato di agibilità riferito agli edifici oggetto della presente perizia. Non sono presenti agli atti documenti riguardanti la statica dell’edificio.

**Conformità alle Autorizzazioni o Concessioni** - Lo stato di fatto corrisponde, a meno di alcune difformità che verranno di seguito descritte, alla situazione presente negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia CE 53 dell’11/05/2001 e successiva Variante del 14/01/2002 prot. 14674 per quanto riguarda il fabbricato di maggiori dimensioni, il fabbricato più piccolo indicato come esistente, la cabina gruppo e collettore per l’irrigazione del frutteto, la cabina di fertiirrigazione, il pozzo trivellato, la fossa IMHOF e la recinzione indicata come esistente.

Il vascone di accumulo delle acque è stato realizzato in virtù dell’Autorizzazione del 26/09/2003 prot. 11516 e successiva Variante del 07/03/2005 prot. 3010/5.

Il fabbricato di maggiori dimensioni rispetto alla rappresentazione di cui alla C.E. 53 dell'11/05/2001 e successiva Variante del 14/01/2002 prot. 14674 presenta le seguenti differenze:

- L'immobile è rototraslato rispetto alla rappresentazione negli elaborati grafici della C.E. (rototraslazione totale).
- Distribuzione interna degli ambienti differente: allo stato di fatto sono presenti due camere in luogo di una unica per alloggiare la cella frigo, è presente un disimpegno tra il locale adibito a magazzino lavorazione prodotti e le due camere destinate ad alloggiare le celle frigo. È presente un caminetto non idoneo a locali adibiti a lavorazione.
- Nel prospetto sud ovest allo stato di fatto ritroviamo le aperture finestrate delle due camere, non presenti nella C.E. e successiva variante.

Il fabbricato di minori dimensioni non è quotato in pianta nella C.E. e successiva variante, quindi si è fatto riferimento al prospetto sul calcolo delle superfici e volumi per quanto riguarda le dimensioni, mentre consultando la tavola 1 della C.E. 53/2001 si evince che allo stato di fatto tale fabbricato risulta rototraslato (rototraslazione totale).

Il locale di sgombero adiacente alla parete nord del fabbricato di maggiori dimensioni non è presente negli elaborati della C.E. e successiva variante.

Tutte le tettoie esterne adiacenti ai due fabbricati non sono presenti negli elaborati della C.E. e successiva variante;

Il locale tecnico cabina gruppo e collettore computerizzato per irrigazione del frutteto ha dimensioni in pianta che differiscono oltre il 2% ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001; la tettoia adiacente ad esso non è presente negli elaborati della C.E. e successiva variante;

Non vi sono atti autorizzativi di alcun genere relativi alla serra per produzione fuori suolo, alla fungaia e alla piccola serra.

**Non è presente agli atti un certificato di Agibilità e non vi è documentazione relativa allo strutturale del fabbricato.**



Il vascone di accumulo delle acque è stato realizzato in virtù dell'Autorizzazione del 26/09/2003 prot. 11516 e successiva Variante del 07/03/2005 prot. 3010/5.

- Le dimensioni rilevate differiscono oltre il 2% dalle dimensioni riportate nella planimetria di progetto, ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001;
- Negli elaborati di progetto non è presente il locale tecnico adiacente destinato ad accogliere una pompa di pescaggio.

**Eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria**

**La rototraslazione degli edifici supera il 50 %, gli stessi ricadono in zona vincolata dal PPR, ossia come riportato nel CDU nella Fascia di tutela e attenzione 150 metri da fiumi torrenti e corsi d'acqua (D. Lgs. n° 42/2004, art. 143). Ciò costituisce variazione essenziale ai sensi dell'art. 5 comma 1 e 3 della L.R. 23/85.**

Non si ritengono variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità dei volumi tecnici ai sensi dell'art 5 comma 2 della L.R. 23/85.

È possibile sanare il fabbricato di maggiori dimensioni e il fabbricato di minori dimensioni con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85 e art. 36-bis DPR 380/2001 in quanto in zona Hi4, ai sensi dell'art. 27 bis comma 1 è consentito lo svolgimento delle attività e la realizzazione di fabbricati e di impianti delle aziende agricole, fuori dai 50 m dai fiumi, e inoltre i titoli edilizi sono stati ottenuti in data antecedente all'apposizione del vincolo paesaggistico istituito con il PPR in data successiva al rilascio della C.E.. Tanto è vero che nel catasto di impianto non compaiono né Sa Gora Tasuru né Su Canali de su Maitzu, oggi ricompresi nei beni soggetti a vincolo paesaggistico di cui all'art 143 del D.Lgs 42/2004; ricordiamo che per una giurisprudenza penale consolidata se i corsi d'acqua minori non sono né fiumi, né torrenti, ma ad essi il Catasto ha attribuito un determinato idronimo, prevalgono le risultanze catastali.

Devono invece essere demolite le tettoie e il locale di sgombero adiacente al fabbricato di maggiori dimensioni, il volume tecnico adiacente al laghetto, la fungaia e la piccola serra.



Con l'accertamento di conformità è previsto il pagamento degli oneri concessori in misura doppia, salvo l'applicazione di ulteriori sanzioni dall'ente preposto alla tutela del vincolo.

Ai sensi dell'art 10 bis lettera d) della L.R 23/85 le Serre funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sono soggette a segnalazione certificata di inizio attività SCIA. Non essendo presente agli atti alcuna SCIA per la realizzazione della Serra e alcun nullaosta paesaggistico per la sua costruzione ed essendo stata realizzata in costanza di vincolo, ossia entro la *Fascia di tutela e attenzione 150 metri da fiumi torrenti e corsi d'acqua* (D. Lgs. n° 42/2004, art. 143), occorrerà procedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. È fatta salva l'applicazione di ulteriori sanzioni dall'ente preposto alla tutela del vincolo.

**Osservazione:** si è stimato, sulla base del prezziario regionale attuale e sulla base di indagini di mercato, un costo di massima per i lavori di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per la demolizione della Serra, per la demolizione delle varie tettoie, per la demolizione delle fungaie, per la demolizione del locale di sgombero posto sul prospetto nord del fabbricato di maggiori dimensioni e del volume tecnico posto vicino al laghetto, di euro 45.000,00 salvo ulteriori variazioni dei prezzi in edilizia ad oggi non prevedibili.

**6) *Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, 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; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;***

Il bene pignorato al punto punti 1 non può essere suddiviso in più lotti poiché non di comoda divisione senza interventi invasivi con opere edilizie come la costruzione di fabbricati funzionali al fondo; inoltre con una divisione si ridurrebbe la produzione dei fondi aumentando il rapporto costi/benefici.

**7) *Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota;***

*Eventuale comoda divisibilità e conseguente 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;*

*In caso contrario, stimare l'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

**L'immobile pignorato al punto 1.,** come attestato da relazione notarile agli atti, è di proprietà:

**1. Proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED] dell'immobile sito in Villacidro:**

- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 **Mapp. 24**, porzione AA di 2 are e 92 centiare seminativo reddito dominicale 0,75 euro e reddito agrario 0,45 euro e porzione AB di 1 ettaro 37 are e 58 centiare frutteto reddito dominicale 120,79 euro e reddito agrario 85,26 euro;
- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 **Mapp. 77** porzione AA di 55 are e 32 centiare agrumeto reddito dominicale 314,27 euro e reddito agrario 31,43 euro, porzione AB di 67 are e 40 centiare seminativo reddito dominicale 17,40 euro e reddito agrario 10,44 euro, porzione AC di 43 are e 00 centiare frutteto reddito dominicale 37,75 euro e reddito agrario 26,65 euro;
- censito al C.T. del Comune di Villacidro al Foglio 115 **Mapp. 79** porzione AA di 16 are e 00 centiare seminativo reddito dominicale 4,13 agrario 2,48, porzione AB di 1 ettaro 39 are 00 centiare vigneto reddito dominicale 100,50 euro e reddito agrario 64,61 euro, porzione AC 4 ettari 85 are e 51 centiare frutteto reddito dominicale 426,27 euro reddito agrario 300,89 euro;
- censito al N.C.E.U del Comune di Villacidro al Foglio 15 sezione A particella 81 categoria catastale D/10 rendita euro 1.004,00 località Su Tasuru piano terra,

composto da fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola, con cortile circostante e annessi locali tecnici.

Il bene pignorato al punto 1, come detto al punto precedente, non può essere suddiviso in più lotti poiché non di comoda divisione senza interventi invasivi con opere edilizie come la costruzione di fabbricati funzionali al fondo; inoltre con una divisione si ridurrebbe la produzione dei fondi aumentando il rapporto costi/ benefici.

Il valore del lotto è **252.000,00 euro**.

8) *Accerti se l'immobile è libero o occupato 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*

L'immobile pignorato al punto 1 al momento del sopralluogo risultava abitato dal sig. ■■■ che si è trasferito al fine di custodire il fondo che si trova in una zona isolata e distante dall'abitato (Allegato 11 – residenza e stato civile).

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

**Per l'immobile pignorato al punti 1., non risultano provvedimenti i questo tipo.** Per le informazioni relative allo stato civile dell'esecutato si veda l'allegato 11 – residenza e stato civile.

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

**Per l'immobile pignorato ai punti 1.,** non risulta l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**11) Verificare 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;**

**L'immobile pignorato al punto 1.,** non risulta gravato censo, livello o uso civico.( Allegato 10 - usi civici).

**12) Determinazione del 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 di 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 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;**

**Valutazione. Immobile pignorato al punto 1.**

**Stima sintetica.** Si è adottato un criterio di stima sintetica con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto *il prezzo a mq* di superficie commerciale. Si è tenuto conto del fatto che l'attività agricola della zona è dinamica.

***Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari e operatori economici del settore, e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità:***

- Il fondo ha una forma pressoché regolare, e l'accesso è difficoltoso nel periodo delle piogge per autoveicoli di comune uso cittadino,
- è raggiungibile percorrendo strade vicinali

- Non presenta dislivelli rilevabili ad occhio nudo ed ha pendenza pressoché costante che consente di effettuare operazioni colturali meccanizzate.
- Alla data del sopralluogo i frutteti e vigneti erano stati espantati, per rispettare il periodo di riposo dei terreni e della rotazione delle colture e si lavorava il terreno per procedere all'impianto di orticole. Occorre considerare che nei vari lotti è presente l'impianto di irrigazione per le colture, pertanto stimiamo i terreni come terreni per ortaggi.

Il valore di mercato è stimato pari a **V=1,30 €/mq**

Il valore del terreno viene così calcolato riferendoci alle grandezze catastali:

**1. per la particella 24 al foglio 115:**

Il valore venale è pari a  $(292+13.758) \text{ mq} \times 1,30 \text{ €/mq} = \mathbf{18.265 \text{ €}}$ .

**2. per la particella 77 al foglio 115:**

Il valore venale è pari a  $(5532+6740+4300) \text{ mq} \times 1,30 \text{ €/mq} = \mathbf{21.543 \text{ €}}$ .

**3. per la particella 79 al foglio 115:**

Il valore venale è pari a  $(1600+13900+48551) \text{ mq} \times 1,30 \text{ €/mq} = \mathbf{83.266 \text{ €}}$ .

**4. per la particella 81 sezione A al foglio 15:**

Per la porzione di terreno su cui ricadono i fabbricati distinti al N.C.E.U alla sezione A foglio 15 e mappale 81, si applicherà la stessa metodologia di stima per il valore dei terreni in cui si coltiva

Superficie mappale 81 foglio 15 sezione A = 3.178,00 mq.

Il valore venale è pari a  $(3.178,00) \text{ mq} \times 1,30 \text{ €/mq} = \mathbf{4.131 \text{ €}}$ .

**5. Valore dei fabbricati:**

si è utilizzato il metodo di **Stima con costo di riproduzione deprezzato**. Il costo di riproduzione deprezzato è un procedimento di stima per la stima del valore di un bene immobile nella somma del valore di mercato del suolo e del costo di ricostruzione "a nuovo" del fabbricato, deprezzato in ragione dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica.



*Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari e operatori economici del settore, tenendo conto inoltre delle valutazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, e valutato il costo di costruzione di un fabbricato a nuovo si sono accertati i seguenti valori medi:*

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato avente funzione produttiva: € **750,00/mq**

La superficie lorda del fabbricato di minore dimensione, muri compresi, è pari a: 52,35 mq.

La superficie lorda del fabbricato di maggiori dimensioni, muri compresi, è pari a: 98,33 mq.

Il valore del costo di riproduzione a nuovo dei due fabbricati risulta pari a:

$$€ 750,00/ \text{mq} \times (52,35 \text{ mq} + 98,33 \text{ mq}) = € 750,00/ \text{mq} \times 150,68 \text{ mq} = \text{Euro } 113.010,00;$$

**Coefficiente di deprezzamento:**

		inc.	vm	vetustà	Riduzione €.	Valore del deprezzamento d1, d2, d3. €.
1	costruzione	0,75	150,00	20,00	84757,50	4302,72
2	finiture	0,15	50,00	11,00	16951,50	1651,08
3	impianti	0,10	35,00	22,00	11301,00	5218,56

d1	5,08
d2	9,74
d3	46,18

Il valore venale è pari a **101.837,64 €.**

**6. Valore dei locali tecnici**

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato avente funzione produttiva: € **500,00/mq**

La superficie lorda della cabina di fertiirrigazione, è pari a: 9,00 mq.

La superficie lorda cabina gruppo collettore computerizzato, è pari a: 30,01 mq.

Il valore del costo di riproduzione a nuovo dei due fabbricati risulta pari a:

$$€ 500,00/ \text{mq} \times (39,01 \text{ mq}) = \text{Euro } 19.504,60;$$

**Coefficiente di deprezzamento:**



		inc.	vm	vetustà	Riduzione €.	Valore del deprezzamento d1, d2, d3. €.
1	costruzione	0,75	150,00	20,00	14628,45	742,61
2	finiture	0,25	50,00	11,00	4876,15	474,94
3	impianti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

d1	5,08
d2	9,74
d3	46,18

Il valore venale è pari a **18.287,05 €**.

**7. Valore dell'impianto di irrigazione e sistema computerizzato per irrigazione**

*Da ricerche condotte presso operatori economici del settore, da analisi di mercato e ipotizzando un certo grado di vetustà e usura dei componenti si è stimato il seguente valore medio:*

**Valore impianto: 25.000 €.**

**8. Valore del laghetto**

*Da ricerche condotte presso operatori economici del settore, da analisi di mercato e stimando le lavorazioni e consultando il prezzo regionale, si è stimato il seguente valore medio:*

**Valore laghetto: 25.000 €.**

**Osservazione:** si è stimato, sulla base del prezzo regionale attuale e sulla base di indagini di mercato, un costo di massima per i lavori di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per la demolizione della Serra, per la demolizione delle varie tettoie, per la demolizione delle fungaie, per la demolizione del locale di sgombero posto sul prospetto nord del fabbricato di maggiori dimensioni e del volume tecnico posto vicino al laghetto, di **euro 45.000,00** salvo ulteriori variazioni dei prezzi in edilizia ad oggi non prevedibili.

**Valore complessivo** = Somme dei valori di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,- valore di demolizione e ripristino stato dei luoghi (vedi osservazione) = 297.329,69 €. – 45.000 €. = 252.329,69 €. = **252.000,00 euro.**

**13) Informazioni sul l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

L'immobile di cui al punto 1. non fa parte di un condominio.

**Allegati:**

- ALLEGATO 1 - Planimetria
- ALLEGATO 2 - Verbale sopralluogo
- ALLEGATO 3 - CDU\_E2.n
- ALLEGATO 4 - Planimetria catastale.
- ALLEGATO 5 - Estratto di mappa
- ALLEGATO 6 - CE 53\_2001
- ALLEGATO 7 - VAR CE 53\_2001
- Allegato 8 - Aut 11516-2003
- Allegato 9 - Aut. 3010\_05
- ALLEGATO 10 - usi civici
- ALLEGATO 11 - residenza e stato civile
- ALLEGATO 12 - ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 13 - relazioni fotografiche

Cagliari, 08/06/2025

Il consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Irene Pili