

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

## Procedimento di Esecuzione Immobiliare

iscritto al n. 199/1996 del R.E.

promosso da:

**BANCO DI SARDEGNA S.P.A.**

c/

[REDACTED]

### 1. PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 20.09.2022 il sottoscritto dott. ing. Sergio Meloni, nato a Cagliari il 01.06.70, libero professionista con studio in Cagliari al n° 3 della via Copernico, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3597 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano:

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

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

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

3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento 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 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, 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi 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 (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
14. acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI STIMA.

L'incarico assegnato al sottoscritto CTU è relativo alla necessità di aggiornare la perizia di stima,

redatta dall'ing. Andra Bianchi e depositata presso codesto tribunale in data 3 marzo 2000, relativamente ai seguenti beni siti nel Comune di Carbonia, intestati per la quota di 1/1 al sig. [REDACTED]

- Terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 3 particelle 2, 200 e 292
- Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1, particella 1540 (ex particella 42) e dal terreno pertinenziale, distinto al Catasto Terreni al Foglio 1, particella 128

### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Presa visione degli atti, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

#### ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA

- tramite la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate, a partire dal 04/09/2023 e fino al 08/11/2023, ha effettuato le verifiche catastali degli immobili, e acquisito visure e planimetrie
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia, in data 08.09.2023, ha avviato la procedura per l'esame della documentazione depositata relativa all'unità immobiliare oggetto del pignoramento e la richiesta del Certificato di destinazione urbanistica dei terreni, terminata in data 23.11.2021; in data 07.11.2022 ha richiesto un incontro con il Responsabile dell'Ufficio Tutela del Paesaggio del Comune di Carbonia per chiarimenti in merito alla conformità urbanistica degli immobili, terminata in data 15.11.2023

#### ACCERTAMENTI PRESSO GLI IMMOBILI

Il sottoscritto, con la scorta delle planimetrie catastali, in data 02.10.2023, alla presenza della sig.ra [REDACTED] e dei figli [REDACTED] e [REDACTED], ha proceduto alla verifica dello stato dei luoghi, per verificare quanto descritto in atti, e ha effettuato le verifiche sulla consistenza e la presenza di eventuali abusi.



**4. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 199/1996 DEL R.G.E.****LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00**

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |                       |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Ubicazione:              | Comune di Carbonia, località "Cuccuru Suergiu" snc, piano T-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |                       |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Quota                  | 1000/1000             |
| Tipologia immobile:      | Fabbricato ad uso residenziale, <u>completamente abusivo e non sanabile</u> , e aree esterne pertinenziali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Superficie commerciale | 245,00 m <sup>2</sup> |
| Descrizione:             | <p>Gli immobili in esame sono costituiti da un fabbricato ad uso residenziale e da aree esterne pertinenziali, siti in zona agricola nella periferia nord del Comune di Carbonia, località "Cuccuru Suergiu", in prossimità dell'ex Miniera di Cortoghiana.</p> <p><b>Caratteristiche e destinazione della zona.</b> Risultano siti nella sottozona agricola E.2ab della periferia nord del Comune di Carbonia, a circa 2,5 km ad est dell'abitato di Cortoghiana e a circa 8,0 km dal centro urbano di Carbonia, raggiungibili tramite la S.S. 126, fino al km 21.500, per poi percorrere per circa 1,5 km una strada vicinale interamente bitumata, denominata Cuccuru Suergiu.</p> <p><b>Caratteristiche degli immobili:</b> il fabbricato, edificato su un'area della consistenza di circa 245 m<sup>2</sup>, è dotato di un'area cortilizia pertinenziale prospiciente il prospetto principale di m<sup>2</sup> 123,20 e di una prospiciente il prospetto posteriore della consistenza di 350 m<sup>2</sup>, senza però alcun collegamento diretto con quest'ultimo; tale terreno risulta delimitato a sud dal fabbricato, a ovest da una recinzione in rete romboidale e a nord e a est da recinzioni di delimitazione delle altrui proprietà. Risulta incolto e particolarmente acclive verso il fabbricato.</p> <p><b>Caratteristiche del fabbricato</b></p> <p>L'edificio appare architettonicamente piuttosto semplice, con un'appendice di forma rettangolare nel prospetto posteriore che ospita i bagni ad entrambi i piani. Distributivamente gli ambienti interni si articolano come segue:</p> <p>– <b>PIANO TERRA:</b> si accede dal portoncino principale che conduce al vano destinato ad ingresso, in cui è presente la scala ad "L" di accesso al piano superiore, che funge anche da disimpegno per l'accesso a tutti i vani del piano, costituiti da cucina, bagno, piccolo disimpegno che conduce ad un ripostiglio e ad una camera da letto. Si evidenzia che è possibile accedere alla cucina direttamente dal pianerottolo esterno. Tutti gli ambienti risultano avere altezza pari a circa 3,05 m.</p> <p>– <b>PIANO PRIMO:</b> tramite la scala si giunge al corridoio che permette l'accesso alle quattro camere presenti al piano e al bagno. Si evidenzia che le due stanze a destra hanno accesso al piccolo balcone sul prospetto principale. Tutti gli ambienti risultano avere altezza minima pari a circa 2,75 m e massima pari a circa 3,63 m.</p> |                        |                       |
| Identificativi catastali | <p>C.F.: Foglio 1, particella 1540, piano T-1, cat. A/4, classe 1, consistenza 7,5 vani</p> <p>C.T.: Foglio 1, particella 1540, Area di enti urbani e promiscui, superficie 245 m<sup>2</sup></p> <p>C.T.: Foglio 1, particella 128, seminativo di classe 1, superficie 350 m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |                       |
| Vendita soggetta a IVA:  | <b>NO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |                       |
| Stato di occupazione:    | <b>l'immobile risulta occupato</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |                       |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.000,00**

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                                |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Ubicazione:              | <b>Comune di Carbonia, località "Mesu Pranu"</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |                                |
| Diritto reale:           | <b>Proprietà</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Quota                  | <b>1000/1000</b>               |
| Tipologia immobile:      | <b>Tre appezzamenti di terreno agricolo contigui e indivisi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Superficie commerciale | <b>71.545,00 m<sup>2</sup></b> |
| Descrizione:             | <p>L'immobile in esame è costituito da tre appezzamenti di terreno contigui e indivisi, distinti al Catasto terreni al Foglio 3 particelle 2 (m<sup>2</sup> 50.740), 200 (m<sup>2</sup> 14.715), 297 (ex3/h - m<sup>2</sup> 6.090), della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 71.545, siti nella periferia nord del Comune di Carbonia, località "Mesu Pranu", in prossimità dell'ex Miniera di Cortoghiana.</p> <p><b><u>Caratteristiche e destinazione della zona.</u></b></p> <p>I terreni risultano siti nella sottozona agricola E.2ab della periferia nord del Comune di Carbonia, a circa 2,5 km ad est dell'abitato di Cortoghiana e a circa 8,0 km dal centro urbano di Carbonia, raggiungibili tramite la S.S. 126, fino al km 21.500, per poi percorrere per circa 1,4 km una strada vicinale interamente bitumata, denominata Cuccuru Suergiu e per circa 100 metri una strada di penetrazione agraria non bitumata.</p> <p><b><u>Caratteristiche dei terreni:</u></b></p> <p>Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare che si tratta di un'area a giacitura pressoché pianeggiante, leggermente inclinata, di forma trapezoidale, confinante con altri due lotti di terreno di tipo agricolo e con due strade di penetrazione agraria. Il perimetro dell'area risulta recintato in parte con rete metallica a maglia rettangolare e paletti a T infissi nel terreno e in parte con siepi di vario tipo; all'interno sono previste delle delimitazioni con rete metallica anti pecora per delimitare le zone di pascolo. Attualmente non risulta né arato né coltivato, però risulta un terreno particolarmente idoneo alla coltivazione di grano e frumento da foraggio e al pascolo, però privo d'irrigazione.</p> <p><b><u>Caratteristiche urbanistiche</u></b></p> <p>Come si evince anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 92/23, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Carbonia in data 29/09/2023, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) le suddette particelle ricadono in ZONA E - Agricola - Sottozona E2ab (Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni irrigui e non irrigui).</p> <p>La destinazione d'uso dei terreni è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.</p> |                        |                                |
| Identificativi catastali | <p>Foglio 3, particella 2, seminativo di classe 3, sup. 50.740 m<sup>2</sup>, R.D. € 65,51 – R.A. € 31,45</p> <p>Foglio 3, particella 200, seminativo di classe 4, sup. 14.715 m<sup>2</sup>, R.D. € 15,20 – R.A. € 6,08</p> <p>Foglio 3, particella 297, sup. 6.090 m<sup>2</sup>, divisa in 2 porzioni destinate a seminativo (m<sup>2</sup> 6.023) e pascolo (m<sup>2</sup> 67), R.D. € 6,28 – R.A. € 2,51</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |                                |
| Vendita soggetta a IVA:  | <b>NO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |                                |
| Stato di occupazione:    | <b>gli immobili risultano liberi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |                                |

## 5. RISPOSTE AI QUESITI.

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata alla presente relazione e dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente espone quanto segue:



### Quesito n. 2

#### A) Verifiche della completezza della documentazione depositata agli atti.

##### DOCUMENTAZIONE CATASTALE

La documentazione catastale agli atti non risultava depositata e, pertanto, si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali e le relative visure aggiornate degli immobili oggetto di stima, riportate nell'Allegato 3.

##### ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Agli atti è presente il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c., rilasciato dal notaio dott. Ernesto Quinto Bassi in data 16/02/1999, completo dei titoli di provenienza ultraventennale.

Da tale certificato risulta che tutti gli immobili in esame sono pervenuti al sig. [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione del 10.02.1970 n. 576 redatto dal dott. Maurizio Anni e trascritto a Cagliari il 24.02.1970 cas. 2963, art. 2393, sui quali i donanti, [REDACTED] e [REDACTED], si riservavano l'usufrutto vita natural durante.

Al fine di aggiornare ad oggi il sopracitato certificato, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, rilevando le seguenti provenienze e formalità aggiornate al 04.11.2023.

#### B) Elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli.

Sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari relativamente a [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], e per gli omonimi, riportate nell'Allegato 4, si redige il seguente elenco delle trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili in oggetto siti nel comune di Carbonia (CA):



|                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>TRASCRIZIONE del<br/>04/07/1987<br/>Registro Particolare 10718<br/>Registro Generale 15412<br/><b>COMPRAVENDITA</b></p>                      | <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/1987 - Registro Particolare<br/>10718 Registro Generale 15412<br/>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA<br/>SOGGETTO VENDITORE</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>TRASCRIZIONE del<br/>24/02/1989<br/>Registro Particolare 4296<br/>Registro Generale 5503<br/><b>VERBALE DI<br/>PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> | <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/1989 - Registro Particolare<br/>4296 Registro Generale 5503<br/>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<br/>a favore di (come nella formalità originaria):<br/><i>CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CAGLIARI<br/>ED ORISTANO: quota di 1/1 (proprietà)</i><br/>Contro (come nella formalità originaria):<br/>[REDACTED] titolare della piena proprietà<br/>Unità negoziale:<br/><i>Immobili siti in CARBONIA(CA):<br/>distinti in Catasto Terreni al foglio 1 particelle 20 e 25 e al<br/>foglio 3 particelle 2, 3/h, 38, 39, 85/b, 88/a, 97 e 138</i><br/>Documenti successivi correlati:<br/>1. Annotazione n. 4985 del 13/07/2006 (restrizione di beni)</p> |
| <p>TRASCRIZIONE del<br/>02/10/1989<br/>Registro Particolare 18307<br/>Registro Generale 24899<br/><b>COMPRAVENDITA</b></p>                      | <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/1989 - Registro Particolare<br/>18307 Registro Generale 24899<br/>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA<br/>SOGGETTO VENDITORE</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>TRASCRIZIONE del<br/>25/07/1994<br/>Registro Particolare 10402<br/>Registro Generale 15625<br/><b>COMPRAVENDITA</b></p>                      | <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/1994 - Registro Particolare<br/>10402 Registro Generale 15625<br/>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA<br/><b>Immobili siti in CARBONIA(CA)</b><br/>SOGGETTO VENDITORE</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>TRASCRIZIONE del<br/>25/07/1994<br/>Registro Particolare 10403<br/>Registro Generale 15626<br/><b>COMPRAVENDITA</b></p>                      | <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/1994 - Registro Particolare<br/>10403 Registro Generale 15626<br/>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA<br/><b>Immobili siti in CARBONIA(CA)</b><br/>SOGGETTO ACQUIRENTE</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>TRASCRIZIONE del<br/>01/04/1996<br/>Registro Particolare 5006<br/>Registro Generale 7019<br/><b>VERBALE DI<br/>PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> | <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/1996 - Registro Particolare<br/>5006 Registro Generale 7019<br/>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<br/>a favore di (come nella formalità originaria):<br/><i>BANCO DI SARDEGNA S.p.A.: quota di 1/1 (proprietà)</i><br/>Contro (come nella formalità originaria):<br/>[REDACTED]<br/>Unità negoziale:<br/><i>Immobili siti in CARBONIA(CA) di proprietà di [REDACTED]<br/>[REDACTED]:<br/>distinti in Catasto al foglio 1 particella 47, al foglio 3 particelle<br/>2, 200, 3/h, al foglio 2 particella 25, al foglio 3 particelle 97,<br/>99, 100, 138, al foglio 1 particelle 42, 128, al foglio 2 particella</i></p>                                       |



|                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                     | <p>20, al foglio 3 particelle 38, 39, 85/b, 47/b, 161, al foglio 2 particelle 45/c, 44/d, 22/d, al foglio 3 particelle 43/a, 252, 93 Immobili siti in GONNESA (CA) di proprietà di [REDACTED]</p> <p>distinti in Catasto al foglio 13 particelle 925, 173/a, 740, 38/f, 1904, 176/a, prot 52 del 1977 (magazzino)</p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n. 4987 del 13/07/2006 (restrizione di beni)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>TRASCRIZIONE del<br/>31/05/1996<br/>Registro Particolare 8211<br/>Registro Generale 11686</p> <p><b>VERBALE DI<br/>PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> | <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/1996 - Registro Particolare 8211 Registro Generale 11686</p> <p>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<br/>a favore di (come nella formalità originaria):<br/>[REDACTED] quota di 1/1 (proprietà)</p> <p>Contro (come nella formalità originaria):<br/>[REDACTED]</p> <p>Unità negoziale:<br/>Immobili siti in CARBONIA(CA) di proprietà di [REDACTED]</p> <p>distinti in Catasto al foglio 1 particella 47, al foglio 3 particelle 2, 200, 3/h, al foglio 2 particella 25, al foglio 3 particelle 97, 99, 100, 138, al foglio 2 particella 20, al foglio 3 particelle 38, 39, 85/b, 25/c, 54/b, 88/a, al foglio 1 particelle 41/c, 45/c, al foglio 2 particelle 44/d, 22/d, al foglio 1 particelle 92/b, 41/b, 42/a</p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n. 4987 del 13/07/2006 (restrizione dei beni)</p> |
| <p>TRASCRIZIONE del<br/>01/02/2006<br/>Registro Particolare 2050<br/>Registro Generale 3402</p> <p><b>DECRETO DI<br/>TRASFERIMENTO IMMOBILI</b></p> | <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2006 - Registro Particolare 2050 Registro Generale 3402</p> <p>P.U. TRIBUNALE ORDINARIO Rep. 88/2006 del 12/01/2006</p> <p>ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</p> <p>Immobili siti in CARBONIA(CA)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>ANNOTAZIONE del<br/>13/07/2006<br/>Registro Particolare 4986<br/>Registro Generale 30209</p> <p><b>DECRETO DI<br/>TRASFERIMENTO IMMOBILI</b></p> | <p>ANNOTAZIONE CONTRO del 13/07/2006 - Registro Particolare 4986 Registro Generale 30209</p> <p>P.U. TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 88/2006 del 12/01/2006</p> <p>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI</p> <p>Immobili siti in CARBONIA(CA)</p> <p>Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4446 del 1995</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>ANNOTAZIONE del<br/>13/07/2006<br/>Registro Particolare 4988<br/>Registro Generale 30211</p> <p><b>DECRETO DI<br/>TRASFERIMENTO IMMOBILI</b></p> | <p>ANNOTAZIONE CONTRO del 13/07/2006 - Registro Particolare 4988 Registro Generale 30211</p> <p>P.U. TRIBUNALE ORDINARIO Rep. 88/2006 del 12/01/2006</p> <p>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI</p> <p>Immobili siti in CARBONIA(CA)</p> <p>Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4446 del 1995</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ISCRIZIONE del 24/12/2015<br/>Registro Particolare 4361<br/>Registro Generale 35169</p> <p><b>IPOTECA IN RINNOVAZIONE<br/>derivante da IPOTECA<br/>GIUDIZIALE PER DECRETO<br/>INGIUNTIVO</b></p> | <p>ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/2015 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 35169<br/>P.U. TRIBUNALE Repertorio 19065/1995 del 11/12/1995<br/>IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO<br/>Immobili siti in CARBONIA(CA)<br/>SOGGETTO DEBITORE<br/>Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4446 del 1995<br/>Documenti successivi correlati:<br/>1. Annotazione n. 2841 del 11/08/2022 (restrizione di beni)<br/>2. Annotazione n. 3044 del 13/09/2022 (restrizione di beni)</p> |
| <p>TRASCRIZIONE del 18/03/2016<br/>Registro Particolare 5311<br/>Registro Generale 7070</p> <p><b>ATTO ESECUTIVO IN<br/>RINNOVAZIONE<br/>VERBALE DI<br/>PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p>               | <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2016 - Registro Particolare 5311 Registro Generale 7070<br/>P.U. UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 471 del 04/03/1996<br/>ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<br/>Immobili siti in CARBONIA(CA)<br/>Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5006 del 1996<br/>Documenti successivi correlati:<br/>1. Annotazione n. 2842 del 11/08/2022 (restrizione di beni)<br/>2. Annotazione n. 3045 del 13/09/2022 (restrizione di beni)</p>                  |
| <p>RETTIFICA A<br/>TRASCRIZIONE del 10/10/2019<br/>Registro Particolare 21791<br/>Registro Generale 28933</p> <p><b>COMPRAVENDITA</b></p>                                                           | <p>Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2019 - Registro Particolare 21791 Registro Generale 28933<br/>P.U. ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER Repertorio 36290/22223 del 25/09/2019<br/>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA<br/>Immobili siti in CARBONIA(CA)<br/>Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8126 del 1983</p>                                                                                                                                                                                                           |
| <p>TRASCRIZIONE del 01/06/2022<br/>Registro Particolare 13022<br/>Registro Generale 17600</p> <p><b>COMPRAVENDITA</b></p>                                                                           | <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2022 - Registro Particolare 13022 Registro Generale 17600<br/>P.U. TRIBUNALE Repertorio 581/2022 del 03/05/2022<br/>ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI<br/>Immobili siti in CARBONIA(CA)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Per completezza si evidenzia che le formalità di seguito elencate risultano ormai scadute poiché non rinnovate entro i termini di legge e precisamente:

- pignoramento trascritto in data 24.02.1989 ai nn. 4296/5503 a favore di CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI CAGLIARI ED ORISTANO, con sede in Cagliari (CA), C.F. 00146740923;
- pignoramento trascritto in data 31.05.1996 ai nn. 8211/11686 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

**Quesito n° 3****Descrizione degli immobili pignorati****A. FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E AREE ESTERNE PERTINENZIALI**

Gli immobili in esame sono costituiti da un fabbricato ad uso residenziale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 particelle 1540 (ex 42), e da aree esterne pertinenziali, distinte al Catasto terreni al Foglio 1 particelle 128, siti in zona agricola nella periferia nord del Comune di Carbonia, località "Cuccuru Suergiu", in prossimità dell'ex Miniera di Cortoghiana, in cui sono presenti altri fabbricati a destinazione residenziale.

Risultano situati a circa 2,5 km ad est dell'abitato di Cortoghiana e a circa 8,0 km dal centro urbano di Carbonia, sono raggiungibili tramite la Strada Statale 126, fino al km 21.500, per poi percorrere per circa 1,5 km una strada vicinale interamente bitumata, denominata Cuccuru Suergiu.

Il fabbricato risulta essere un fabbricato rurale ad uso residenziale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 particelle 1540, piano T-1, cat. A/4, classe 1<sup>a</sup>, consistenza 7,5 vani, costituito da 2 piani fuori terra.

Confina su un lato con strada privata di penetrazione, e sugli altri lati con altrui proprietà.

Poiché la sua edificazione non risulta facilmente databile, si è verificato che lo stesso risulta presente nelle ortofoto della Regione Sardegna del 1977-1978, probabilmente edificato in seguito alla demolizione di un fabbricato agricolo preesistente, su un'area originariamente distinta in catasto Terreni al Foglio 1 particella 42, della consistenza di circa 245 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato, isolato su tutti i lati, risulta arretrato rispetto al confine sud e parzialmente delimitato dalla strada Cuccuru Suergiu tramite una recinzione in pietra a vista; nel confine ovest risulta delimitato con una recinzione in blocchetti di cemento intonacati con sottostante muratura di sostegno in calcestruzzo armato. Il prospetto est, a destra per chi guarda il prospetto principale, risulta edificato in aderenza al muro di confine con la proprietà adiacente.

Si accede al lotto da uno stradello pavimentato con pietra posata ad opus incertum, che, dopo aver percorso tre gradini, conduce al pianerottolo antistante gli accessi all'immobile, sopraelevati di circa 50



cm rispetto alle aree esterne.

L'edificio appare architettonicamente piuttosto semplice, con un'appendice di forma rettangolare nel prospetto posteriore che ospita i bagni ad entrambi i piani, con le facciate esterne intonacate e tinteggiate.

Distributivamente gli ambienti interni si articolano come segue:

- **PIANO TERRA:** si accede dal portoncino principale che conduce al vano destinato ad ingresso, in cui è presente la scala ad "L" di accesso al piano superiore, che funge anche da disimpegno per l'accesso a tutti i vani del piano, costituiti da cucina, bagno, piccolo disimpegno che conduce ad un ripostiglio e ad una camera da letto. Si evidenzia che è possibile accedere alla cucina direttamente dal pianerottolo esterno.

Tutti gli ambienti al primo terra risultano avere altezza pari a circa 3,05 m.

- **PIANO PRIMO:** tramite la scala si giunge al corridoi che permette l'accesso alle quattro camere presenti al piano e al bagno. Si evidenzia che le due stanze a destra hanno accesso al piccolo balcone sul prospetto principale. Tutti gli ambienti al primo primo risultano avere altezza minima pari a circa 2,75 m e massima pari a circa 3,63 m.

Le caratteristiche tecnico costruttive e distributive, rilevate durante gli accertamenti, come si evince dalle planimetrie e dalle fotografie allegate alla presente relazione, sono le seguenti:

## **FABBRICATO**

**STRUTTURE:** strutture mista in cemento armato e muratura portante; solai d'interpiano del tipo misto (travetti in calcestruzzo armato con elementi in laterizio per l'alleggerimento); tamponature e tramezzi in laterizio.

**FINITURE ESTERNE:** pareti esterne intonacate e tinteggiate, copertura ad una falda protetta con coppi in cotto e perimetri protetti con scossaline in rame,

**FINITURE INTERNE COMUNI AI PIANI:** scala di accesso al piano primo con alzate e pedate in marmo tipo tirreno, così come il battiscopa marca-gradini, e parapetto in muratura intonacata e tinteggiata; pareti interne intonacate, lisciate e tinteggiate; pareti dei bagni rivestite a tutta altezza con piastrelle in grès ceramico; pareti dell'angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica circa 2,00 metri; pavimenti



del piano terra rivestiti con piastrelle in marmittoni in marmo e cemento delle dimensioni di 40x40 cm, mentre quelli del piano primo e dei bagni risultano rivestiti con piastrelle ceramiche di diverse tipologie nei vari ambienti; battiscopa in ceramica; serramenti esterni in legno con vetro singolo, dotati di persiana a battente di cui alcune in legno e alcune, di nuova installazione, con lamelle orientabili in alluminio, ad eccezione della finestra del bagno al piano primo di quella del corridoio dotate di tapparelle in pvc; porta di accesso in legno massello; porte interne in legno tamburato con pannelli in fibra di legno.

**IMPIANTI:** impianto di smaltimento acque piovane realizzato con canali di gronda e pluviali in lamiera di rame; antenna per segnali televisivi centralizzata; impianti idrico ed elettrico sotto traccia; alimentazione dei fuochi della cucina con bombola a gas, ubicata all'interno di un piccolo volume ricavato in prossimità della porta esterna di accesso alla cucina; impianto di riscaldamento con stufa a legna in cucina, mentre in due stanze del piano primo sono presenti impianti di raffrescamento con n° 2 pompe di calore, ciascuna dotata di unità esterna ed interna a split; bagni dotati di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria: wc, bidet, lavabo e doccia in quello del piano terra e wc, bidet, lavabo e vasca da bagno in quello a servizio del piano primo; scaldacqua elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile risulta essere collegato alla rete fognaria comunale, l'adduzione idrica avviene da un pozzo realizzato nelle aree pertinenziale ma non visionato dal sottoscritto.

## AREE ESTERNE

L'area residua di sedime del fabbricato, distinta in catasto al Foglio 1 particella 1540 (ex 42), della consistenza di circa 245 m<sup>2</sup>, costituisce l'area cortilizia pertinenziale prospiciente il prospetto principale del fabbricato, della consistenza di m<sup>2</sup> 123,20, destinato in parte a giardino, delimitato dal muro di confine a ovest e dal muro in pietra a vista a sud e ad est, e in parte da aree pavimentate per la circolazione pedonale e carrabile.

Risulta pertinenza dell'immobile anche il lotto di terreno identificato catastalmente al Foglio 1 particella 128, della consistenza di 350 m<sup>2</sup>, confinante con il prospetto posteriore del fabbricato, senza però alcun collegamento diretto con quest'ultimo; tale terreno risulta delimitato a sud dal fabbricato, a ovest da una recinzione in rete romboidale e a nord e a est da recinzioni di delimitazione delle altrui proprietà. Risulta incolto e particolarmente acclive verso il fabbricato.



**CONSIDERAZIONI SULL'IMMOBILE E SULLO STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'immobile e il giardino pertinenziale presentano un sufficiente grado di finitura, mentre, nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione risulta mediocre, infatti durante il sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- I prospetti esterni si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione, sicuramente in seguito a interventi di manutenzione straordinaria eseguita successivamente al 2008, come riscontrabili dalle fotografie storiche di Google street view;
- danneggiamenti delle pareti al piano terra per problemi di umidità di risalita capillare;
- diffusi ammaloramenti delle tinteggiature e degli intonaci nei soffitti dei vani al piano primo, in particolare nella camera n° 2 e nella camera 4, nelle quali risultano presenti evidenti e diffusi segni dovuti ad infiltrazioni d'acqua e alla presenza di umidità, probabilmente a causa della insufficiente funzionalità dell'impermeabilizzazione dello stesso;

Tenuto conto di quanto sopra, si ritiene che l'immobile, nel complesso necessiti di interventi di manutenzione straordinaria sul solaio del fabbricato e di interventi deumidificanti delle pareti al piano terra.

**DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA:**

Sulla base dei rilievi effettuati risultano le seguenti superfici:

- PIANO TERRA

|                           |                      |              |
|---------------------------|----------------------|--------------|
| cucina                    | m <sup>2</sup>       | 41,14        |
| bagno                     | m <sup>2</sup>       | 6,15         |
| ingresso                  | m <sup>2</sup>       | 18,24        |
| disimpegno                | m <sup>2</sup>       | 4,03         |
| ripostiglio               | m <sup>2</sup>       | 7,29         |
| camera                    | m <sup>2</sup>       | 16,34        |
| scale                     | m <sup>2</sup>       | 5,16         |
| <i>Totale piano terra</i> | <i>m<sup>2</sup></i> | <i>98,35</i> |

- PIANO PRIMO

|           |                |       |
|-----------|----------------|-------|
| corridoio | m <sup>2</sup> | 10,05 |
| camera 1  | m <sup>2</sup> | 20,78 |
| camera 2  | m <sup>2</sup> | 15,95 |
| camera 3  | m <sup>2</sup> | 17,29 |

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| camera 4                  | m <sup>2</sup> 22,16       |
| bagno                     | m <sup>2</sup> 6,15        |
| <i>Totale piano primo</i> | <i>m<sup>2</sup> 92,38</i> |

SUPERFICI LORDE

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| <i>superficie lorda piano terra</i>     | <i>m<sup>2</sup> 121,80</i> |
| <i>superficie lorda piano primo</i>     | <i>m<sup>2</sup> 121,80</i> |
| <i>superficie lorda balcone</i>         | <i>m<sup>2</sup> 7,36</i>   |
| <i>superficie lorda area cortilizia</i> | <i>m<sup>2</sup> 123,20</i> |
| <i>superficie terreno posteriore</i>    | <i>m<sup>2</sup> 350,00</i> |

**B. TERRENI AGRICOLI CONTIGUI E INDIVISI**

L'immobile in esame è costituito da tre appezzamenti di terreno contigui e indivisi, distinti al Catasto terreni al Foglio 3 particelle 2 (m<sup>2</sup> 50.740), 200 (m<sup>2</sup> 14.715), 297 (ex3/h - m<sup>2</sup> 6.090), della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 71.545, siti nella periferia nord del Comune di Carbonia, località "Mesu Pranu", in prossimità dell'ex Miniera di Cortoghiana.

L'area, situata a circa 2,5 km ad est dell'abitato di Cortoghiana e a circa 8,0 km dal centro urbano di Carbonia, è raggiungibile tramite la Strada Statale 126, fino al km 21.500, per poi percorrere per circa 1,4 km una strada vicinale interamente bitumata, denominata Cuccuru Suergiu, e per circa 100 metri una strada di penetrazione agraria non bitumata.

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare che si tratta di un'area a giacitura pressoché pianeggiante, leggermente inclinata, di forma trapezoidale, confinante con altri due lotti di terreno di tipo agricolo e con due strade di penetrazione agraria.

Il perimetro dell'area risulta recintato in parte con rete metallica a maglia rettangolare e paletti a T infissi nel terreno e in parte con siepi di vario tipo; all'interno sono previste delle delimitazioni con rete metallica anti pecora per delimitare le zone di pascolo. Attualmente non risulta né arato né coltivato, però risulta un terreno particolarmente idoneo alla coltivazione di grano e frumento da foraggio e al pascolo, però privo d'irrigazione.



Come si evince anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 92/23, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Carbonia in data 29/09/2023, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) le suddette particelle ricadono in ZONA E - Agricola - Sottozona E2ab (Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni irrigui e non irrigui).

La destinazione d'uso dei terreni è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

#### **Quesito n° 4**

##### **Accerti la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento**

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale ed ha consentito di individuare gli immobili pignorati.

#### **Quesito n. 5**

##### **Verifica della conformità del bene alla documentazione catastale**

Dalla situazione degli atti catastali informatizzati, gli immobili in esame, intestati per il diritto di proprietà per 1000/1000 a [REDACTED] (CF [REDACTED]), nato a [REDACTED] attualmente risultano [REDACTED] censiti:

- Immobile residenziale distinto al Catasto fabbricati al foglio 1, particella 1540, località Cuccuru Suergiu snc, piano T-1, categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), classe 1, consistenza 7,5 vani, , Rendita euro 387,34 (costituzione del 10/08/2012 – pratica CA0292152);
- Terreno pertinenziale distinto al Catasto terreni al foglio 1, particella 1540, Area di enti urbani e promiscui, della superficie di 245 m², derivante dalla soppressione della particella 42 in seguito alla presentazione del tipo mappale del 31/07/2012 – pratica CA0269620;
- Terreno distinto al Catasto terreni al foglio 1, particella 128, qualità seminativo di classe 1, della superficie di 350 m², redditi: dominicale € 1,08 e agrario € 0,45.
- Terreno distinto al Catasto terreni al foglio 3, particella 2, qualità seminativo di classe 3, della superficie di 50.740 m², redditi: dominicale € 65,51 e agrario € 31,45.
- Terreno distinto al Catasto terreni al foglio 3, particella 200, qualità seminativo di classe 4, della

superficie di 14.715 m<sup>2</sup>, redditi: dominicale € 15,20 e agrario € 6,08.

- Terreno distinto al Catasto terreni al foglio 3, particella 297, della superficie di 6.090 m<sup>2</sup>, qualità divisa in 2 porzioni destinate a seminativo (m<sup>2</sup> 6.023) e pascolo (m<sup>2</sup> 67), redditi: dominicale € 6,28 e agrario € 2,51.

Il tutto come meglio individuato nelle allegate visure e planimetrie catastali.

Dalle verifiche eseguite si è riscontrato che la planimetria catastale del fabbricato risulta in genere conforme a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, differendo però, rispetto allo stato attuale, per la diversa distribuzione interna del piano terra, dovuta alla divisione dell'originario vano destinato a soggiorno per la realizzazione dell'attuale disimpegno, ripostiglio e camera.

Pertanto bisognerà presentare una pratica di variazione catastale di aggiornamento.

## **Quesito n. 6**

### **Verifica dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

#### **Inquadramento urbanistico**

Gli immobili in esame, in base alla zonizzazione del territorio comunale così come prevista dal Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Carbonia, ricadono in ZONA E - Agricola - Sottozona E2ab (Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni irrigui e non irrigui).

Nella Sottozona E2ab è consentita la costruzione di nuove case residenziali esclusivamente da parte di Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e delle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99, con indice di fabbricabilità fondiario di 0,015 mc/mq, superficie minima d'intervento 3,00 ha, e con le seguenti norme edilizie:

- altezza massima di m 6,50
- distacco minimo dai confini laterali m 5,00
- distacco dal ciglio stradale pari almeno alla larghezza della fascia di protezione della strada, per le strade vicinali almeno m 8,00;
- finitura delle murature in faccia vista o con intonaci nei colori nella gamma delle terre;
- per l'edificazione residenziale deve essere dimostrata la effettiva esistenza e consistenza

dell'azienda agricola mediante piano di utilizzazione aziendale redatto da tecnico abilitato.

Nelle costruzioni residenziali esistenti, edificate su lotti inferiore ad 3 ha, sono permessi esclusivamente il restauro, la ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria e senza trasformazione della destinazione d'uso dei fabbricati.

L'edificazione è inoltre regolata dalla Norme di Attuazione del PUC in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e dalla Norme di Attuazione del Piano di Assetto idrogeologico del bacino unico della Regione Sardegna (in seguito denominato PAI) approvato con Determinazione R.A.S. n. 297 del 23.12.2022.

L'uso attuale degli immobili è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico, anche se non è stato possibile verificare se il sig. [REDACTED] fosse o meno un Imprenditore Agricolo Professionale per potere edificare l'immobile in esame, così come richiesto dal PUC del Comune di Carbonia.

#### **Certificato di destinazione urbanistica terreni**

Sulla base della richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 08.09.2023, prot. n. 50793 del 11.09.2023 (Allegato 8) è stato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Carbonia, in data 29/09/2023, il Certificato di Destinazione Urbanistica n° 92/23 (Allegato 6), da cui si evince che secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) i terreni in esame ricadono in ZONA E - Agricola - Sottozona E2ab (Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni irrigui e non irrigui).

#### **Titoli edilizi fabbricato**

Sulla base della richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto C.T.U. in data 08.09.2023, prot. n. 50687 del 09.09.2023 (Allegato 8), il Comune di Carbonia, con nota del 19.09.2023, prot. 52598/2023 e con nota del 25.09.2023, prot. 53675/2023, trasmesse rispettivamente dal Servizio Urbanistica e dal Servizio ATTIVITÀ PRODUTTIVE – SUAPEE, comunicava che non sono state rinvenute pratiche e titoli edilizi pertinenti all'edificazione dell'immobile in oggetto (Allegato 6).

Pertanto, sulla base delle indagini svolte, è possibile affermare che l'immobile è stato realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo edilizio e che pertanto risulta urbanisticamente abusivo.

#### Verifica della conformità urbanistica

Dalle indagini svolte dal sottoscritto si è riscontrato che l'immobile risulta edificato abusivamente, senza titolo abilitativo, pertanto necessita obbligatoriamente di sanatoria.

L'art. 40 della Legge n. 47/85, all'ultimo comma stabilisce che: *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".*

Al fine di verificare la possibilità di regolarizzazione dell'accertato abuso edilizio, si evidenzia quanto segue:

- in data 02.03.2000 l'ing. Andrea Bianchi, precedente CTU nel procedimento in esame, depositava la propria relazione di consulenza tecnica nella quale l'immobile, in tale data, risultava ultimato e conforme a quello attuale, a meno di una diversa distribuzione interna del piano terra;
- le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Pertanto gli abusi rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui ai capi IV e V della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, come ulteriormente modificato dall'art. 39 della legge n. 724 del 23.12.1994 e dall'art. 32 della Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Poiché la Regione Sardegna ha recepito la Legge 24 novembre 2003, n. 326 con Legge Regionale n. 4 del 26 febbraio 2004, che all'Art. 2, comma c), prescrive il divieto che le nuove costruzioni abusive abbiano una volumetria superiore a 300 m<sup>3</sup>, risulta necessario verificare l'effettiva volumetria realizzata.

La volumetria dell'immobile in esame è data dalla somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano fuori terra per la relativa altezza lorda, dove la superficie lorda è la superficie riferita al singolo piano di un edificio, misurata al perimetro esterno della muratura, mentre l'altezza lorda è data dal



dislivello fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante; per l'ultimo piano dell'edificio si utilizza la media del dislivello tra il pavimento e l'intradosso della copertura.

Pertanto la volumetria dell'immobile abusivo risulta la seguente:

$$V_{tot} = V_{p1} + V_{p2}$$

$$V_{p1} = (m^2 113,53 \times m 3,30) + (m^2 8,28 \times m 3,30) = 374,65 m^3 + 27,32 m^3 = 401,97 m^3$$

$$V_{p2} = (m^2 113,53 \times m 3,20) + (m^2 8,28 \times m 2,93) = 363,30 m^3 + 24,26 m^3 = 387,56 m^3$$

Sulla base delle calcolazioni sopra riportate risulta la seguente volumetria dell'immobile abusivo:

$$V_{tot} = V_{p1} + V_{p2} = 401,97 m^3 + 387,56 m^3 = 789,53 m^3$$

Poiché la massima volumetria realizzabile per l'applicabilità del condono previsto con Legge 326/03, recepito con L.R. 4/2004 non deve essere superiore a 300 m<sup>3</sup>, risulta l'inapplicabilità di tale norma.

Pertanto l'immobile, allo stato attuale, deve essere considerato totalmente abusivo e non sanabile.

### **Regolarizzazione delle difformità e quantificazione delle spese necessarie**

L'immobile risulta essere, allo stato attuale, totalmente abusivo e non sanabile.

In ogni caso però risulta necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile alla diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra, così come riscontrato in sede di sopralluogo, i cui costi, comprensivi degli oneri professionali per l'espletamento delle specifiche pratiche amministrative, possano stimarsi complessivamente pari a € 450,00.

### **Quesito n. 7**

#### **Verifica della possibilità di vendita dei beni pignorati in uno o più lotti**

Vista la natura degli immobili in esame, per una migliore e più rapida vendibilità degli stessi, si ritiene che possano essere venduti in due lotti distinti così come precedentemente costituiti:

**LOTTO 1:** Fabbricato ad uso residenziale, totalmente abusivo e non sanabile, distinto al Catasto

Fabbricati al Foglio 1 particelle 1540 (ex 42), e da aree esterne pertinenziali, distinte al Catasto terreni al Foglio 1 particelle 128, siti in zona agricola nella periferia nord del

Comune di Carbonia, località "Cuccuru Suergiu";

**LOTTO 2:** Terreni agricoli contigui e indivisi, distinti al Catasto terreni al Foglio 3 particelle 2 (m² 50.740), 200 (m² 14.715), 297 (ex3/h - m² 6.090), della superficie complessiva di m² 71.545, siti nella periferia nord del Comune di Carbonia, località "Mesu Pranu".

#### Quesito n. 8

##### Verifica della possibilità di divisione dei beni pignorati in natura

Dagli accertamenti effettuati risulta che gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED], deceduto in data 09.03.2021, come riscontrabile dal Certificato di Morte agli atti.

#### Quesito n. 9

##### Accertare se l'immobile sia libero o occupato e sulla base di quale titolo

Al momento del sopralluogo il fabbricato ad uso residenziale risultava abitato dalla sig.ra [REDACTED] (o [REDACTED]), moglie del defunto sig. [REDACTED], mentre i tre appezzamenti di terreno agricolo risultavano liberi e non coltivati.

#### Quesito n. 10

##### Accertare se l'immobile è abitato dal coniuge separato o dall'ex coniuge

Al momento del sopralluogo il fabbricato ad uso residenziale risultava abitato dalla sig.ra [REDACTED] (o [REDACTED]), moglie del defunto sig. [REDACTED].

#### Quesito n. 11

##### Verifica dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

I beni pignorati non risultano sottoposti ad alcun vincolo.

#### Quesito n. 12

##### Verifica della presenza di gravami 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;

I beni pignorati non sono gravati da censo, né da livello, né da uso civico.

## Quesito n. 13

### Determinazione del valore commerciale

Per la stima del valore dei beni immobili di proprietà del defunto sig. [REDACTED], siti in Comune di Carbonia, località "Cuccuru Suergiu" e località "Mesu Pranu", il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, utilizzando in particolare il metodo sintetico comparativo. Con tale metodo si utilizzano come parametri di riferimento dati ricavati dall'analisi dei prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene. Le quotazioni rilevate, in seguito, al fine di poter ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili, andranno aggiornati con dei coefficienti correttivi che tengano conto dei seguenti fattori intrinseci ed estrinseci propri delle unità immobiliare oggetto della stima:

- per il fabbricato ad uso residenziale: stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli e servitù, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada;
- per i terreni: indice di fabbricabilità, destinazione d'uso consentita, le dimensioni e la conformazione del lotto (altitudine, giacitura, esposizione, fertilità, proprietà fisico-chimiche, ventilazione, presenza di sorgenti naturali o falde acquifere, grado di urbanizzazione), la presenza di vincoli e servitù, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), classi di coltura, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada.

Inoltre è stata effettuata un'analisi specifica dell'andamento del mercato immobiliare generale e locale, estrapolando ed elaborando tutti i dati necessari per la valutazione degli immobili.

Oltre le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle varie località in esame, il sottoscritto ha valutato, quale termine di confronto, anche le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, opportunamente adeguate tramite specifici coefficienti correttivi.

Il parametro di riferimento (€/m<sup>2</sup>) è applicato alla superficie lorda commerciale degli immobili.

## LOTTO 1: FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E AREE ESTERNE PERTINENZIALI

L'immobile in esame risulta completamente abusivo e non sanabile, e poiché le *"le nullità previste dall'art. 40 della l. 47/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali, di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita"*, lo stesso potrà essere compravenduto nello stato di fatto in cui si trova nella procedura esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore commerciale di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato come "valore in uso" dello stesso, consistente nella valorizzazione dell'utilizzo continuativo del bene immobiliare fino alla sua eventuale alienazione per demolizione.

Tenuto conto che l'immobile non è gravato da decreti di demolizione o da accertamenti in fase di svolgimento da parte delle autorità competenti, il sottoscritto ritiene congruo stimare il "valore in uso" dell'immobile in esame per i prossimi vent'anni, successivamente ai quali potrebbe, verosimilmente, essere emesso e attuato un possibile decreto di demolizione dell'immobile.

Pertanto la stima dell'immobile in esame da porre a base d'asta, completamente abusivo e non sanabile, è dato dal "valore in uso" dell'immobile per vent'anni, che andrà sommato al valore dell'area di sedime del fabbricato e di quelle pertinenziali, deducendo però il costo di demolizione del fabbricato.

### Determinazione del "valore in uso"

Come detto precedentemente il "valore in uso" consiste nella valorizzazione dell'utilizzo continuativo del bene immobiliare fino alla sua alienazione, pertanto risulta necessario applicare il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, che permette, in maniera analitica, di determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per un opportuno tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia dell'immobile.

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile si è verificato che le quotazioni immobiliari riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo

semestre 2023, attribuiscono alle abitazioni di tipo economico ubicati in zona E5, Suburbana/Cortoghiana, del Comune di Carbonia, con destinazione residenziale, un valore oscillante tra 1,80 e 2,50 €/m<sup>2</sup> per mese, da calcolare utilizzando la superficie lorda dell'immobile.

Le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame hanno permesso di riscontrare che attualmente, sul mercato locale, risultano pochissimi presenti immobili in locazione con tipologia simile quello in esame. Gli operatori immobiliari interpellati, conoscendo le dinamiche di mercato relative a tali immobili ubicati nella periferia del Comune di Carbonia, avendo compreso l'esatta ubicazione del bene in esame e le caratteristiche del fabbricato, hanno fornito quotazioni immobiliari oscillanti tra 2,50 e 3,50 €/m<sup>2</sup> per mese.

Applicando una media aritmetica dei valori sopra riportati si ottiene un valore locativo pari a 2,58 €/m<sup>2</sup> per mese.

Tale valore andrà aggiornato con dei coefficienti correttivi che tengano conto degli specifici fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile in esame (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli e servitù, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato).

- Coefficiente di zona: tenuto conto che l'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro urbano, in zona prettamente agricola, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 0,90.
- Coefficiente di edificio: tenuto conto della tipologia di fabbricato, delle dimensioni degli ambienti e alla loro altezza interna, si attribuisce un coefficiente di edificio pari a 1,02.
- Coefficiente di manutenzione: tenuto conto del discreto stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, delle problematiche di infiltrazioni nel solaio di copertura al piano primo, si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 0,96.
- Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia, della superficie commerciale e della scarsa richiesta di immobili in locazione, si attribuisce un coefficiente

di manutenzione pari a 0,92

Moltiplicando tra loro i coefficienti correttivi sopra descritti, si ottiene il seguente coefficiente correttivo complessivo del :  $0,90 \times 1,02 \times 0,96 \times 0,92 = 0,8107$ .

Si stima pertanto che il valore locativo ragguagliato dell'immobile in oggetto risulti pari a:

$$2,58 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 0,8107 = \text{€/m}^2/\text{mese } 2,09$$

#### **Determinazione della superficie lorda commerciale**

La determinazione della superficie commerciale degli immobili è stata effettuata sulla base del DPR 138/1998, così come adottato dall'Agenzia del Territorio nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", e sulla base della prassi del mercato immobiliare di riferimento, che con opportuni coefficienti di ragguaglio, andranno a modificare le superfici effettive come segue: verranno computate al 100% le superfici coperte a destinazione residenziale, comprensive delle pareti divisorie interne e di tamponamento esterne (queste ultime valutate al 50% se di confine) e al 30% le superfici dei balconi, pertanto:

$$S_{\text{Lcomm}} = \text{m}^2 121,80 + \text{m}^2 121,80 + \text{m}^2 7,36 \times 30\% = \text{m}^2 245,81 \text{ arrotondata a } \text{m}^2 245,00$$

#### **Determinazione del valore dell'area di sedime del fabbricato e delle aree esterne pertinentziali**

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame, nonché del fatto che le aree in esame risulta parzialmente urbanizzate anche se a destinazione agricola, il sottoscritto ritiene congruo stimare il valore di superficie dei terreni in esame, cautelativamente, pari a €/m<sup>2</sup> 15,00.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, il valore stimato per i terreni contigui nel Comune di Carbonia, Foglio 1 particelle 1540 (m<sup>2</sup> 245,00) e 128 (m<sup>2</sup> 350), risulta essere pertanto pari a

$$\text{€/m}^2 15,00 \times \text{m}^2 595,00 = \text{€ } 8.925,00.$$

#### **Determinazione del costo di demolizione del fabbricato**

I costi delle specifiche lavorazioni per la demolizione del fabbricato sono stati quantificati nell'allegato

computo metrico (Allegato 5), redatto sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Sardegna, edizione 2023, e risultano pari a € 43.254,65.

A tale importo andranno sommati gli oneri per la sicurezza, stimabili a corpo pari al 5,00 % dell'importo lavori, gli oneri per l'espletamento delle specifiche pratiche amministrative, stimabile a corpo pari ad € 200,00, le spese tecniche e professionali per la presentazione della pratiche edilizie e per la Direzione lavori, stimabili a corpo pari ad € 3.500,00.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, il costo stimato per la demolizione del fabbricato residenziale sito nel Comune di Carbonia, Foglio 1 particelle 1540, risulta complessivamente pari a:  

$$€ 43.254,65 \times 5\% + € 200,00 + 3.500,00 = \mathbf{€ 49.117,38}$$

### Stima Lotto 1

Per la determinazione del valore d'uso dell'immobile per i prossimi vent'anni si dovrà utilizzare la seguente formula:  $R_F = R_A \times (q^n - 1) / r$

Dove:  $R_F$  è il valore d'uso finale,

$R_A$  è il reddito annuo netto,

$q$  è il montante unitario,

$n$  le annualità,

$r$  il saggio di capitalizzazione;

Il reddito annuo netto è determinato in base al valore locativo annuo lordo, dedotte le spese generali di manutenzione ordinaria e straordinaria, stimabili pari a circa il 4% del valore locativo lordo:

$$R_A = \text{€/m}^2/\text{mese} \times 2,09 \times 245 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mesi} \times 0,96 = \text{€ } 5.891,91$$

Utilizzando un tasso d'interesse annuale e un saggio di capitalizzazione pari al 3% avremo il seguente valore d'uso finale dell'immobile:

$$R_F = \text{€ } 5.891,91 \times (1,03^{20} - 1) / 0,03 = \mathbf{€ 158.317,83}$$

Pertanto la stima del più probabile valore di mercato del Lotto 1, costituito da un immobile ad uso residenziale completamente abusivo e non sanabile, sarà data dal valore d'uso dell'immobile cui andrà sommato il valore dell'area di sedime del fabbricato e delle aree esterne pertinenziali e dedotti i costi di

demolizione, così come precedentemente determinati:

$$€ 158.317,83 + € 8.925,00 - € 49.117,38 = € 118.125,45$$

### Correzione della stima

L'esclusione della garanzia per vizi della cosa, sancita dall'art. 2922 C.C. per la vendita forzata compiuta nell'ambito dei procedimenti esecutivi rende meno appetibile l'acquisto degli immobili, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato che compensi l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia. Il sottoscritto adotta una valutazione discrezionale, non risultando letteratura sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, giudicando applicabile, nel caso specifico, uno sconto del 5 % sul valore più probabile di mercato stimato.

Il valore così determinato andrà ulteriormente ridotto dei comodi negativi precedentemente determinati necessari all'ottenimento della conformità catastale dell'immobile:

$$\text{Riduzione per assenza di garanzia per vizi} = € 118.125,45 \times 5\% = € 5.906,27$$

$$\text{Comodi negativi} = € 450,00$$

Pertanto si stima che il valore di vendita del Lotto 1, costituito dal fabbricato ad uso residenziale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 particelle 1540 (ex 42), e da aree esterne pertinenziali, distinte al Catasto terreni al Foglio 1 particelle 128, siti in zona agricola nella periferia nord del Comune di Carbonia, località "Cuccuru Suergiu", risulti pari a:

$$€ 118.125,45 - € 5.906,27 - € 450,00 = € 111.769,18, \text{ arrotondato a } € 112.000,00 \text{ (diconsi euro centododicimila/00).}$$

### LOTTO 2: TERRENI AGRICOLI CONTIGUI E INDIVISI

Poiché per le aree in questione non esiste un mercato consolidato cui attingere dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame, nonché gli annunci immobiliari pubblicati su internet da altre agenzie immobiliari a carattere regionale. Le indagini svolte hanno permesso di riscontrare diverse offerte riferite ad immobili simili



sia per caratteristiche che superficie. Tenuto conto di quanto sopra riportato, si ritiene congruo stimare il valore unitario di mercato dei terreni in esame, cautelativamente, pari a €/m² 2,00.

Il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli contigui e indivisi in esame, distinti al Catasto terreni al Foglio 3 particelle 2 (m² 50.740), 200 (m² 14.715), 297 (ex3/h - m² 6.090), della complessiva superficie catastale pari a m² 71.545, siti nella periferia nord del Comune di Carbonia, località "Mesu Pranu", risulta pertanto essere pari a:

€/m² 2,00 x m² 71.545,00 = € 143.090,00, arrotondato a **€ 143.000,00 (diconsi euro centoquarantatremila/00).**

#### **RIEPILOGO STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene, che i beni pignorati, di proprietà di [REDACTED] (CF [REDACTED]), suddivisi per lotti, possano stimarsi complessivamente come segue:

**LOTTO 1:** Fabbricato ad uso residenziale, completamente ABUSIVO e NON SANABILE, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 particelle 1540, e da aree esterne pertinenziali, distinte al Catasto terreni al Foglio 1 particelle 128, siti nella sottozona agricola E.2ab della periferia nord del Comune di Carbonia, località "Cuccuru Suergiu":

**Valore di vendita LOTTO 1: € 112.000,00**

**LOTTO 2:** terreni agricoli contigui e indivisi, distinti al Catasto terreni al Foglio 3 particelle 2, 200, 297 (ex3/h), della complessiva superficie catastale pari a m² 71.545, siti nella sottozona agricola E.2ab della periferia nord del Comune di Carbonia, località "Mesu Pranu":

**Valore di vendita LOTTO 2: € 143.000,00**

#### **Quesito n. 14**

**Spese fisse annue di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ed eventuali spese condominiali non pagate**

Non si sono riscontrate spese fisse annue di gestione, manutenzione e condominiali attribuibili agli immobili pignorati.

## 6. CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto con la presente relazione di consulenza tecnica, il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia ricevuta e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari. La presente relazione viene depositata telematicamente dal sottoscritto, seconde le disposizioni dell'art. 44 del D.L. n. 90/2014, ed inviata in copia al creditore e al debitore con l'invito di far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza.

Con osservanza

Cagliari, 20 novembre 2023

Il Consulente Tecnico D'ufficio  
dott. ing. Sergio Meloni

## 7. ALLEGATI

Allegato 1 – RILIEVO PLANIMETRICO FABBRICATO

Allegato 2 – RILIEVO FOTOGRAFICO

Allegato 3 – VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato 4 – ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Allegato 5 – COMPUTO METRICO DEMOLIZIONE FABBRICATO

Allegato 6 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Allegato 7 – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Allegato 8 – VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI –

RICHIESTE UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARBONIA

RICEVUTE CONSEGNA DOCUMENTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Sommario

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 1. PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO.....               | 1  |
| 2. DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO..... | 4  |
| 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....          | 5  |
| 4. SCHEMA RIASSUNTIVO.....                             | 6  |
| 5. RISPOSTE AI QUESITI.....                            | 8  |
| Quesito n. 2.....                                      | 8  |
| Quesito n° 3.....                                      | 11 |
| Quesito n° 4.....                                      | 17 |
| Quesito n. 5.....                                      | 17 |
| Quesito n. 6.....                                      | 18 |
| Quesito n. 7.....                                      | 21 |
| Quesito n. 8.....                                      | 22 |
| Quesito n. 9.....                                      | 22 |
| Quesito n. 10.....                                     | 22 |
| Quesito n. 11.....                                     | 22 |
| Quesito n. 12.....                                     | 22 |
| Quesito n. 13.....                                     | 23 |
| Quesito n. 14.....                                     | 29 |
| 6. CONCLUSIONI.....                                    | 30 |
| 7. ALLEGATI.....                                       | 30 |

