



TRIBUNALE DI CAGLIARI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fenu Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2008 del R.G.E.

Contro



1 / 11
1 di 11

Firmato Da: FENU MARIA PAOLA E messo Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e38b2

Con incarico in data 16/05/2024, il sottoscritto Ing. Fenu Maria Paola, con studio in Via Bandello, 12 - 09131 - Cagliari (CA), email mariapaolafenu9@gmail.com, PEC mariapaola.fenu@ingpec.eu, Tel. 347 10 21 478, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Carbonia (SU) - Località Serbariu di Sopra - Distinto al N.C.T. del Comune di Carbonia al Fg 34 Mappale 275 Mq 1480

- Si tratta di un terreno ubicato nel Comune di Carbonia, in località Serbariu di Sopra, con sovrastante fabbricato adibito a magazzino. Il terreno ha una superficie di mq 1.480. Si arriva sul posto percorrendo la Strada Provinciale 78 bis con direzione Perdaxius per poi svoltare sulla destra poco prima della rotonda dove è presente lo svincolo della Strada Provinciale 78.
- Si giunge al terreno da una stradina sterrata. L'accesso al lotto avviene da un cancello in ferro arrugginito e schermato con delle canne. Il terreno si presenta incolto, con giacitura altimetricamente varia ed è recintato con recinzione di tipo misto, in parte con rete metallica e paletti in ferro, con assi di legno e in parte con muretti di pietre a secco. La sua destinazione è quella di seminativo-irriguo, con particolare riferimento alle colture foraggere e cerealicole, da destinare all'alimentazione del bestiame.
- All'interno del terreno è presente un fabbricato interrato adibito a magazzino, ubicato in prossimità del confine nord-ovest e alla sinistra del cancello d'ingresso al terreno. Il fabbricato ha forma rettangolare, dimensioni interne di m. 7,90 x 14,40 e una superficie lorda di mq 127,50 (allegato n. 5). E' realizzato con struttura portante in cls e solaio misto in c.a. Si presenta in non buono stato di manutenzione ed è utilizzato come locale di sgombero. Vi si accede attraverso due serrande metalliche (una delle quali non funzionante) e si configura come una costruzione quasi al rustico: presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti verticali e soffitto intonacati e non tinteggiati, vani finestra relativi alle bocche di lupo (ad eccezione di uno) privi di infissi, impianto elettrico non sottotraccia. Si rileva una consistente presenza di infiltrazioni di acque meteoriche sul solaio di copertura e sulle murature.
- Sul perimetro del solaio di copertura è stata realizzata parzialmente una muratura in mattoni avente un'altezza di circa 1,30 m.

Poiché la relazione notarile depositata agli atti della procedura si riferiva a diversi anni addietro, la sottoscritta CTU ha provveduto ad eseguire la visura presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari (allegato n. 7)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è la corrispondenza tra gli l'esecutati e i soggetti titolari del diritto reale "pro quota" del bene pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

IMMOBILE: Terreno in CARBONIA, frazione SERBARIU DI SOPRA

N.C.T. Fg.34 Mapp. 275 Mq. 1480

1) DIVISIONE

a favore

contro:

TERRENO IN CARBONIA

Fg 34 mappale 275 Mq 1480

più altri

Trascritta a Cagliari il 18/08/1945 Cas. 5837 Art. 5605 Vol 2416/5



2) SUCCESSIONE LEGGITTIMA apertasi il 24/06/1987

a favore

contro:

TERRENO IN CARBONIA

Fg 34 mappale 275 Mq 1480

più altri

Trascritta a Iglesias il 05/11/1987 cas. 24933 art. 17100



3) DONAZIONE in data 14/03/1990 racc.4222/14161, rogito Notaio dr. Enrico Dolia

a favore

contro: '

TERRENO IN CARBONIA per 1/3

Fg 34 mappale 275 Mq 1480

più altri

Trascritta a Cagliari il 21/03/1990 cas. 8278 art. 6117



4) ATTO DI DIVISIONE in data 14/03/1990 Rep. 14161/4222, rogito Notaio dr. Enrico Dolia (allegato n. 6)

a favore

contro:

TERRENO IN CARBONIA - loc. Medau Is Peis

Fg 34 mappale 275 Mq 1480

più altri

Trascritta a Cagliari il 21/03/1990 cas. 8283 art. 6121



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (ALLEGATO N. 7)



4 / 11
4 di 11

Firmato Da: FENU MARIA PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e38b2



1) **Ipoteca Volontaria** di € 66.000,00 a garanzia del mutuo di € 44.000,00 estinguibile in anni 10 concesso a

a favore di:

contro:

Iscritta a Cagliari il 29/05/2003

Cas. 22151 Art. 2617

Rogante: Dr. Giovanni Rosetti

Data: 27/05/2003

N° repertorio: 40944

- Terreno in Carbonia F. 34 mappale 275 Mq 1480

1a) Annotamento di erogazione di somma

Annotato a Cagliari il 31/12/2003

Cas. 48833 Art. 8477

Rogante: Dr. Giovanni Rosetti

Data: 30/10/2003

N° repertorio: 41672

2) **Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Cagliari** in data 28/09/2006 Rep. 2778/2006

Ipoteca Giudiziale di € 50.000,00 a garanzia del credito di € 39.585,04

a favore:

contro:

contro:

Terreno in Carbonia, frazione Serbariu, località Medau Is Peis, di proprietà di

Fg 34 map. 275 Mq 1480

più altri

Iscritta a Cagliari il 11/10/2006 Cas. 41825 Art. 7184

3) **Ufficiale Giudiziario di Cagliari** in data 29/03/2008 Rep. 493/2008

VERBALE DI PIGNORANTE IMMOBILI

a favore:

contro:

Terreno in Carbonia, frazione Serbariu, Loc. Medau Is Peis, di proprietà

Fg 34 map. 275 di mq 275 (superficie errata)

Iscritta a Cagliari il 18/04/2008 Cas. 14134 art. 9693

DESCRIZIONE

CONFINI

Il mappale 275 del foglio 34 confina a nord con il mappale 255 catastalmente a a est con il mappale 256 intestato catastalmente a Comune di Carbonia e con il mappale 1372 intestato catastalmente a , a sud con il mappale 993 e il mappale 284 intestati catastalmente a , a ovest con il mappale 282 intestato catastalmente a

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1.480,00 mq	1.480,00 mq	1	1.480,00 mq	0,00 m	
Magazzino	113,76 mq	127,50 mq	1	127,50 mq	3,00 m	Interrato

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta incolto, non curato e in stato di abbandono.

Il fabbricato presente - magazzino interrato - si presenta in non buono stato di stato di manutenzione, quasi al rustico, e non totalmente rifinito nelle sue parti: il pavimento è in battuto di cemento, le pareti laterali non sono tinteggiate, non sono presenti gli infissi esterni delle bocche di lupo (ad eccezione di uno), sono evidenti copiose infiltrazioni sul solaio di copertura e sui muri, ecc.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni con terzi.

DATI CATASTALI (ALLEGATO N. 1 E N. 2)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	275				Seminativo	1	00.14.80	4,59	1,91	

Corrispondenza catastale

Si precisa che sul terreno oggetto di pignoramento è stato realizzato un fabbricato interrato con destinazione d'uso magazzino e ricovero attrezzi ma che lo stesso non risulta censito al NCEU.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (ALLEGATO N. 2)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 26/03/1987	Da Impianto Meccanografico del 14/05/1985	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 275 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.14.80 Reddito agrario € 1,91
Dal 26/03/1987 al 24/06/2024	5/15; per DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/03/1987 - sede: Iglesias Registrazione Volume 556 n. 42 registrato in data 22/04/1987 - SUCCESSIONE Voltura n. 7654.1/1991 - Pratica n. 200624 in atti dal 18/05/2001	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 275 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.14.80 Reddito agrario € 1,91

Si precisa che in Catasto non risulta volturato l'Atto di Divisione in data 14.03.1990 a favore di I e contro II il terreno risulta infatti ancora intestato ai coeredi.

NORMATIVA URBANISTICA (ALLEGATO N. 3)

Il mappale 275 del fg 34 secondo il PUC vigente nel Comune di Carbonia ricade in zona urbanistica E2c.

La destinazione d'uso del territorio è prevalentemente quella per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

Le SOTTOZONA E2c sono " Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione del supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità. (es. Colture foraggere, seminativi anche erborati, colture legnose non tipiche e non specializzate)"

PARAMETRI EDILIZI

Nella Sottozona E2c 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 29.03.2004 n. 99, con indice di fabbricabilità fondiario di 0.010 mc/mq, superficie minima d'intervento 5,00 ha e con le seguenti norme edilizie:

- altezza massima di m. 6,50
- distanza minima dai confini laterali m. 5,00
- distacco dal ciglio stradale pari almeno alla fascia di protezione della strada; per le strade vicinali almeno m. 8,00

Per ulteriore normativa vedasi norme di attuazione allegate (allegato n. 3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Alla data del sopralluogo sul mappale pignorato è presente un fabbricato adibito a magazzino e ricovero macchine attrezzi.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia sono risulti i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 305/02 per i lavori di "Realizzazione di un accessorio agricolo interrato, da adibire a ricovero di macchine e attrezzi - in località Serbariu di Sopra" (allegato n. 4 e 4a).

Regolarità Edilizia.

In seguito al sopralluogo eseguito e dall'esame dell'ultimo progetto approvato di cui alla C.E. n. 305/02 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il profilo del terreno in alcuni punti non rispetta completamente il profilo approvato in quanto alcune parti di fabbricato non sono completamente interrate come in progetto;
- le bocche di lupo presentano dimensioni di cm 200 x 70 (altezza) anziché cm 200 x 60 come nel progetto approvato: di fatto presentano un'altezza superiore di 10 cm rispetto al progetto approvato.

Sanabilità:

si ritiene che le difformità riscontrate non siano sostanziali e che la situazione di progetto possa essere ripristinata con semplici interventi : nel primo caso riportando la modesta quantità di terra non presente al fine di definire lo stesso profilo del terreno previsto in progetto e nel secondo caso riducendo di 10 cm, con un piccolo intervento in muratura, la dimensione delle bocche di lupo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APF.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Il fabbricato presente sul mappale pignorato di cui sopra non è in possesso di agibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

QUALITA' E STATO DI CONSERVAZIONE : il fabbricato si presenta in stato di conservazione non buono

FONDAZIONI: il fabbricato è realizzato con fondazioni in c.a.

ALTEZZA INTERNA UTILE: l'altezza interna utile media è di m. 3,00

STRUTTURA VERTICALE: la struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da pareti portanti in c.a.

SOLAI: solaio piano realizzato con travetti in c.a e laterizio; si rilevano copiose tracce di umidità sul solaio interno al fabbricato dovute ad infiltrazioni dalla copertura

MANTO DI COPERTURA: è presente la sola guaina ormai deteriorata

PARETI ESTERNE FABBRICATO: le pareti esterne non sono intonacate

PARETI INTERNE: le pareti interne sono intonacate ma non tinteggiate

PAVIMENTAZIONE INTERNA: non presente - si rileva la presenza del solo massetto in battuto di cemento

BAGNO: non presente

INFISSI ESTERNI : sulle pareti laterali sono presenti aperture tipo bocche di lupo: solo una bocca di lupo presenta un infisso di chiusura in metallo, le altre sono prive di infissi; sul prospetto frontale sono presenti gli accessi al magazzino chiusi da due serrande in metallo, di cui una non funzionante.

IMPIANTO ELETTRICO: presente - non sottotraccia ma su canalette esterne

IMPIANTO IDRICO: presente

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Carbonia (SU) - Località Serbariu di Sopra

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1), coniugata in regime di Comunione legale dei beni con

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni (allegato n. 8)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente utilizzato dal sig. _____ come deposito - magazzino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e di conseguenza non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

PATTI

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta utilizzata dal solo esecutato, secondo quanto da lui stesso dichiarato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle letture degli atti e dalle verifiche effettuate non si rileva, per quanto a conoscenza, l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù gravanti sul bene pignorato o usi civici sull'immobile oggetto di pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Carbonia (SU) - Località Serbariu di Sopra
Si tratta di un terreno ubicato nel Comune di Carbonia, in località Serbariu di Sopra, con sovrastante fabbricato adibito a magazzino. Il terreno ha una superficie di mq 1.480. Si arriva sul posto percorrendo la Strada Provinciale 78 bis con direzione Perdaxius per poi svoltare sulla destra poco prima della rotonda dove è presente lo svincolo della Strada Provinciale 78.
- Si giunge al terreno da una stradina sterrata. L'accesso al lotto avviene da un cancello in ferro arrugginito e schermato con delle canne. Il terreno si presenta incolto, con giacitura altimetricamente varia ed è recintato con recinzione di tipo misto, in parte con rete metallica e paletti in ferro, con assi di legno e in parte con muretti di pietre a secco. La sua destinazione è quella di seminativo-irriguo, con particolare riferimento alle colture foraggere e cerealicole, da destinare all'alimentazione del bestiame.
- All'interno del terreno è presente un fabbricato interrato adibito a magazzino. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cls e solaio misto in c.a. Si presenta in non buono stato di manutenzione ed è utilizzato come locale di sgombero. Vi si accede attraverso due serrande metalliche e presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti verticali e soffitto intonacati e non tinteggiati; i vani finestra relativi alle bocche di lupo, ad eccezione di uno, sono privi di infissi. Si rileva una consistente presenza di infiltrazioni di acque meteoriche sul solaio di copertura.
- Identificato al catasto terreni del Comune di Carbonia - Fg. 34 Part. 275 Qualità: Seminativo, Classe 1, Sup: Ha 00.14.80, l'immobile viene posto in vendita con il sovrastante fabbricato per il diritto di

Proprietà (1/1)- Valore di stima del bene, comprensivo del fabbricato rurale in esso presente: € 46.845,00

- Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche della zona oltre che della facilità di raggiungimento, vocazione colturale e colture presenti, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione di mercato, domanda e offerta. Tutti questi parametri, uniti all'esame di alcune documentazioni ufficiali e ad una attenta ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che quello complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.
- Dalla ricerca di mercato eseguita presso operatori del settore, imprenditori agricoli, proprietari e tecnici sono scaturiti i seguenti valori di mercato:
 - per il terreno fg 34 mappale 275 in esame si può stimare un valore di € 15.000 per ettaro ovvero € 1,50/mq.
 - Per quanto riguarda invece il fabbricato in esso presente, considerato il suo stato di manutenzione e la sua destinazione d'uso, si è potuto accertare il seguente valore: € 350,00/mq

Ne consegue pertanto il valore dell'immobile pignorato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno - Loc. Serbariu di Sopra - Fg 34 mappale 275	1480,00 mq	1,50 €/mq	€ 2.220,00	100,00%	€ 2.220,00
Fabbricato interrato (magazzino)	127,50 mq	350,00 €/mq	€ 44.625,00	100,00%	€ 44.625,00
TOTALE					€ 46.845,00

Valore complessivo dell'immobile pignorato: € 46.845,00

(diconsi € quarantaseimilaottocentoquarantacinque/00)

Al valore così determinato andrà detratto un importo presumibile di € 1.500,00 per i lavori necessari per ripristinare la situazione di progetto, così come descritti nelle pagine precedenti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 11/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fenu Maria Paola

11 / 11
11 di 11