



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II. GIUDICE DOTT. FRANCESCO DE GIORGI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2022 DEL R.G.E



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agronomo Mariano Mameli, nell' Esecuzione Immobiliare
promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Nomina e giuramento.....	9
Precisazioni.....	9
1) Provveda a inviare all'esecutato l'informativa... ..	10
2).....	10
2A) Verifichi, ... completezza della documentazione di cui all'art.567.....	10
1) Comune di Serdiana - NCEU foglio 31 part. 1486.....	11
Descrizione dell'immobile.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Precisazioni.....	13
2) Comune di Serdiana - NCEU foglio 31 part. 1755 e 1756.....	13
Descrizione dell'immobile.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
3) Comune di Serdiana - NCT foglio 10 part. 135 – Foglio 42 part. 51 e 148.....	19
Descrizione dell'immobile.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
Precisazioni.....	21
4) Comune di Serdiana - NCEU fg. 32 part. 279.....	21
Descrizione dell'immobile.....	22
Provenienze Ventennali.....	23
Precisazioni.....	25
5) Comune di Serdiana - NCT foglio 32 part. 260).....	25
Descrizione dell'immobile.....	25
Provenienze Ventennali.....	26
Precisazioni.....	27
6) Comune di Serdiana - NCT foglio 32 part. 186 e 455.....	28
Descrizione dell'immobile.....	28
Provenienze Ventennali.....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
2B) Formalità pregiudizievoli.....	38
2C) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli	44
2D) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale	45
2E) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il	47
LOTTO 1.....	47
Lotto 1 3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato	47
Confini.....	48
Consistenza.....	48
Stato conservativo.....	49
Parti Comuni.....	49

Dati Catastali.....	49
Lotto 1 4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del.....	50
Cronistoria Dati Catastali	50
Lotto 1 5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc.....	51
Lotto 1 6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb.....	51
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Lotto 1 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più	54
Lotto 1 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi	54
Titolarità.....	54
Lotto 1 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	55
Stato di occupazione.....	55
Lotto 1 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o	55
Lotto 1 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali	55
Lotto 1 12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo,	55
Lotto 1 13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al	56
Stima	56
Lotto 1 14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle	58
Spese fisse di gestione o di manutenzione	58
LOTTO 2	58
Lotto 2 3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato	58
Confini.....	59
Consistenza	59
Stato conservativo.....	59
Parti Comuni.....	59
Dati Catastali.....	59
Lotto 2 4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del... ..	60
Cronistoria Dati Catastali	60
Lotto 2 5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc.....	62
Lotto 2 6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb.....	62
Normativa urbanistica.....	62
Regolarità edilizia.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Lotto 2 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più	64
Lotto 2 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi	64
Titolarità.....	64

Lotto 2 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	65
Stato di occupazione.....	65
Lotto 2 10) Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o	65
Lotto 2 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali	65
Lotto 2 12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo,	66
Lotto 2 13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al	66
Stima	66
Lotto 2 14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle	67
Spese fisse di gestione o di manutenzione	67
LOTTO 3	67
Lotto 3 3) Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato	67
Confini	68
Consistenza	68
Stato conservativo.....	68
Parti Comuni.....	68
Dati Catastali.....	68
Lotto 3 4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del... ..	69
Cronistoria Dati Catastali	69
Lotto 3 5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc.....	71
Lotto 3 6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb.....	71
Normativa urbanistica.....	71
Regolarità edilizia.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	73
Lotto 3 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più	73
Lotto 3 8) Se l’immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi	73
Titolarità.....	73
Lotto 3 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	74
Stato di occupazione.....	74
Lotto 3 10) Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o	74
Lotto 3 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali	74
Lotto 3 12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo,	75
Lotto 3 13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al	75
Stima	75
Lotto 3 14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle	76
Spese fisse di gestione o di manutenzione	76
LOTTO 4	76

Lotto 4 3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato	76
Confini	77
Consistenza	77
Lotto 4 4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del... ..	77
Cronistoria Dati Catastali	77
Lotto 4 5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc.....	78
Lotto 4 6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb.....	79
Normativa urbanistica.....	79
Lotto 4 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più	80
Lotto 4 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi	80
Titolarità.....	81
Lotto 4 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	81
Stato di occupazione.....	81
Lotto 4 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o	81
Lotto 4 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali	81
Lotto 4 12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo,	82
Lotto 4 13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al	82
Stima	82
Lotto 4 14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle	82
Spese fisse di gestione o di manutenzione	83
LOTTO 5	83
Lotto 5 3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato	83
Confini	83
Consistenza	83
Lotto 5 4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del... ..	84
Cronistoria Dati Catastali	84
Lotto 5 5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc.....	91
Lotto 5 6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb.....	92
Normativa urbanistica.....	92
Lotto 5 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più	93
Lotto 5 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi	93
Titolarità.....	94
Lotto 5 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	94
Stato di occupazione.....	94
Lotto 5 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o	95
Lotto 5 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali	95

Lotto 5 12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo,	95
Lotto 5 13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al	95
Stima	96
Lotto 5 14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle	96
Spese fisse di gestione o di manutenzione	96
LOTTO 6	96
Lotto 6 3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato	96
Confini	97
Consistenza	97
Lotto 6 4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del... ..	97
Cronistoria Dati Catastali	98
Lotto 6 5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc.....	105
Lotto 6 6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb.....	105
Normativa urbanistica.....	105
Lotto 6 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più	106
Lotto 6 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi	107
Titolarità.....	107
Lotto 6 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	108
Stato di occupazione.....	108
Lotto 6 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o	108
Lotto 6 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali	108
Lotto 6 12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo,	109
Lotto 6 13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al	109
Stima	109
Lotto 6 14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle	109
Spese fisse di gestione o di manutenzione	110
LOTTO 7	110
Lotto 7 3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato	110
Precisazioni.....	110
Confini	110
Consistenza	111
Stato conservativo.....	111
Parti Comuni.....	112
Dati Catastali.....	112
Lotto 7 4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del... ..	112
Cronistoria Dati Catastali	113
Lotto 7 5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc.....	114

Lotto 7 6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb.....	114
Normativa urbanistica.....	114
Regolarità edilizia.....	115
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	115
Lotto 7 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più	115
Lotto 7 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi	116
Lotto 7 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	116
Stato di occupazione.....	116
Lotto 7 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o	117
Lotto 7 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali	117
Lotto 7 12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo,	117
Lotto 7 13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al	117
Stima	117
Lotto 7 14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle	119
Spese fisse di gestione o di manutenzione	119
LOTTO 8	119
Lotto 8 3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato	119
Confini	119
Consistenza	120
Lotto 8 4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del... ..	120
Cronistoria Dati Catastali	120
Lotto 8 5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc.....	121
Lotto 8 6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb.....	121
Normativa urbanistica.....	121
Lotto 8 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più	122
Lotto 8 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi	123
Titolarità.....	123
Lotto 8 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	123
Stato di occupazione.....	123
Lotto 8 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o	124
Lotto 8 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali	124
Lotto 8 12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo,	124
Lotto 8 13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al	124
Stima	125
Lotto 8 14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle	125
Spese fisse di gestione o di manutenzione	125



LOTTO 9	125
Lotto 9 3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato	126
Confini	126
Consistenza	126
Lotto 9 4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del... ..	127
Cronistoria Dati Catastali	127
Lotto 9 5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc.....	128
Lotto 9 6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb.....	128
Normativa urbanistica.....	128
Lotto 9 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più	129
Lotto 9 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi	130
Titolarità.....	130
Lotto 9 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	130
Stato di occupazione.....	130
Lotto 9 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o	131
Lotto 9 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali	131
Lotto 9 12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo,	131
Lotto 9 13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al	131
Stima	132
15) Predisponga la check list dei principali controlli	133



NOMINA E GIURAMENTO



In data 30/04/2024, il sottoscritto dott. Agronomo Mameli Mariano, con studio in Via Roma, 13 - 09047 - Selargius (CA), e-mail marianomameli@yahoo.it, PEC marianomameli@pec.epap.it, Tel. 338 33 95 307, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PRECISAZIONI



Si precisa che la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo per i seguenti immobili con tutti gli annessi e connessi pertinenze e dipendenze, con quanto sia stato edificato e sia da considerarsi immobile ai sensi di legge:

Proprietà di

[REDACTED]

1)

Comune di Sordiana - NCEU foglio 31 part. 1486 cat. A/7 vani 8,0 piano S1-T-1 - Via Vincenzo Bellini

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/2

2)

Comune di Sordiana - NCEU foglio 31 part. 1755 cat. F/1 mq. 5 piano T - Via Is Arroccheddas 4

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/2

3)

Comune di Sordiana - NCEU foglio 31 part. 1756 cat. F/1 mq. 123 piano T - Via Is Arroccheddas 4

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/2

4)

Comune di Sordiana - NCT foglio 10 part. 135 nat. uliveto mq. 1930

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/1 in comunione legale

5)

Comune di Sordiana - NCT foglio 42 part. 51 nat. misto mq. 5055

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/1 in comunione legale

6)

Comune di Sordiana - NCT foglio 42 part. 148 nat. seminativo mq. 4200

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/1 in comunione legale

7)



Comune di Serdiana - NCT foglio 32 part. 279 cat. A/4 vani 8.5 piano T - Via Francesco Ciusa n.15

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/6;

Proprietà di [REDACTED]

8)

Comune di Serdiana - NCT foglio 32 part. 260 nat. seminativo mq. 980

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/2;

9)

Comune di Serdiana - NCT foglio 32 part. 186 nat. seminativo mq. 2435

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/24;

10)

Comune di Serdiana - NCT 32 part. 455 nato seminativo mq. 1720

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/24;

1) PROVVEDA A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA ...

1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

L'informativa è stata inviata ad entrambi i debitori:

- il 11.10.2024 a mezzo raccomandata n. 619585380682 consegnata al destinatario in data 22.10.2024;

- il 16.06.2025 a mezzo raccomandata n. 619616186899, restituita al mittente per destinatario irreperibile in data 24.06.2025;

2)

2A) VERIFICHI, ... COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 ...

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;

Agli atti risulta:

- Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare repertorio n. 2973/2022 (identificata con Registro generale n. 27154, Registro particolare n. 20273, Presentazione n. 16 del 10.08.2022);
- Certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. con **menzione negativa** per il periodo 10.08.2002 - 10.08.2022;
- Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare repertorio n. 2973/2022 (identificata con Registro generale n. 13551, Registro particolare n. 9876, Presentazione n. 35 del 21.04.2023) che rettificava la precedente;
- Nota di trascrizione e copia di titolo telematico dell'atto pubblico CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI, del 31.03.2017 repertorio n. 8813/6364 (identificata con Registro generale n. 9933, Registro particolare n. 7382, Presentazione n. 100 del 05.04.2017);
- Nota di trascrizione e copia di titolo telematico "Compravendita", del 14.02.2020 repertorio n. 9818/7245 (identificata con Registro generale n. 4313, Registro particolare n. 3288, Presentazione del 18.02.2020);
- Atto notarile rogato dal Notaio Dottor Ercole Bartoli del 21.12.1998, repertorio n. 73565/14803;
- Certificato notarile ventennale, ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c., redatto dalla dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Cuneo con i seguenti contenuti:

1) COMUNE DI SERDIANA - NCEU FOGLIO 31 PART. 1486

Generalità della ditta:

Proprietà di

1/2 di Piena Proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nella relazione notarile è identificato il seguente immobile:

- 1) Comune di Serdiana - NCEU foglio 31 part. 1486 cat. A/7 vani 8,0 piano S1-T-1 – Via Vincenzo Bellini;

con la seguente cronistoria, integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell'immobile:

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 10/08/2002 - 10/08/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà
Dal 14/05/1985 al 24/01/1995 Impianto meccanografico del 14/05/1985	Comune di Serdiana - NCT fg. 31 part. 689 di mq. 725	

Dal 24/01/1995 al 18/01/2005 compravendita rogito notaio Bartoli Ercole di Dolianova in data 24 gennaio 1995, numero 55965 di repertorio, trascritto a Cagliari il 22 febbraio 1995 ai numeri 3044/4820 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	Comune di Serdiana - NCT fg. 31 part. 689 di mq. 725	[REDACTED]
Dal 18/01/2005 al 05/04/2017 VARIAZIONE tipo mappale del 18 gennaio 2005 Pratica n. CA0408293 in atti dal 18 gennaio 2005	NCT - partita 1 fg. 31 part. 1486 ente urbano di mq. 707 NCEU fg. 31 part. 1486	[REDACTED]
Dal 05/04/2017 al 10/08/2022 (fine periodo verificato) Atto rogito notaio Claudia Perra di Dolianova in data 31 marzo 2017, numero 8813/6364 di repertorio, trascritto a Cagliari il 5 aprile 2017 ai numeri 7382/9933, [REDACTED]	Comune di Serdiana - NCEU foglio 31 part. 1486 cat. A/7 vani 8,0 piano S1-T-1 - Via Vincenzo Bellini;	[REDACTED] Proprietari per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni in continuità per il periodo dal 08/10/2020 al 10/08/2022 (fine periodo verificato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione notarile in atti:

Beni	Periodo	Proprietà	Atti				
Quota di intera piena proprietà in regime di comunione legale del terreno - Comune di Serdiana - NCT fg. 31 part. 689 di mq. 725	Dal 24/01/1995 al 05/04/2017	A FAVORE: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il diritto di intera piena proprietà in regime di comunione legale CONTRO: [REDACTED]	COMPRAVENDITA				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			DOTT. BARTOLI ERCOLE	24/01/1995	55965		
			Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Vol. N°
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	22/02/1995	3044	4820	
			Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

		<
--	--	---

- In fascicolo è presente la nota di trascrizione e copia di titolo telematico dell'atto pubblico CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI, del 31.03.2017 repertorio n. 8813/6364 (identificata con Registro generale n. 9933, Registro particolare n. 7382, Presentazione n. 100 del 05.04.2017);
- Lo scrivente ha reperito il titolo di provenienza ultraventennale: Compravendita del 24 gennaio 1995 rogito notaio Bartoli Ercole di Dolianova, numero 55965 di repertorio, trascritto a Cagliari il 22 febbraio 1995 ai numeri 3044/4820;
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PRECISAZIONI

In occasione del sopralluogo l'indirizzo è risultato modificato in "via Arrigo Boito n.5".

2) COMUNE DI SERDIANA - NCEU FOGLIO 31 PART. 1755 E 1756

Generalità della ditta:

Proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

1/2 di Piena Proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nella relazione notarile sono identificati i seguenti 2 immobili:

- 1) Comune di Serdiana - NCEU foglio 31 part. 1755 cat. F/1 mq. 5 piano T - Via Is Arroccheddas 4
- 2) Comune di Serdiana - NCEU foglio 31 part.1756 cat. F/1 mq. 123 piano T - Via Is Arroccheddas 4

con la seguente cronistoria, integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell'immobile:

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 10/08/2002 - 10/08/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà
Dal 09/02/1988 al 13/12/2007 compravendita rogito notaio Paolo Tardiola di Dolianova in data 20 gennaio 1988, numero 3410 di repertorio, trascritto a Cagliari il 9 febbraio 1988 ai numeri 2233/3270.	Comune di Serdiana NCT fg. 31 part. 810 di mq. 500	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3;
Dal 09/02/1988 al 13/12/2007 compravendita rogito notaio Paolo Tardiola di Dolianova in data 20 gennaio 1988, numero 3410 di repertorio, trascritto a Cagliari il 9 febbraio 1988 ai numeri 2234/3271 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	Comune di Serdiana NCT fg. 31 part. 325 di mq. 1200	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale per la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà;
Dal 16.07.2007 al 05/12/2007 Fusione Tipo mappale del 28 agosto 1995 Pratica n. CA0465826 in atti dal 16 luglio 2007 (n. 18633.1/1995).	Comune di Serdiana NCT fg. 31 part. 1106 ente urbano di mq. 1106	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] regime di
Dal 07/02/2006 al 01/03/2006 costituzione del 7 febbraio 2006 Pratica n. CA0035501 in atti dal 7 febbraio 2006 (n. 402.1/2006)	Comune di Serdiana NCEU fg. 31 part. 1106 cat. A/3 vani 7	comunione legale per la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà
Dal 01/03/2006 al 05/12/2007 variazione del 1° (primo) marzo 2006 Pratica n. CA0059259 in atti dal 1° (primo) marzo 2006 demolizione totale (n. 6316.1/2006)	Comune di Serdiana NCEU fg. 31 part. 1106 sub. 1 cat. F/1 mq. 1700	
Dal 05/12/2007 al 05/04/2017 divisione del 5 dicembre 2007 Pratica n. CA0687497 in atti dal 5 dicembre 2007	Comune di Serdiana NCEU foglio 31 part. 1755 cat. F/1 mq. 5 piano T - Via Is Arroccheddas 4 NCEU foglio 31 part.1756 cat. F/1 mq. 123 piano T - Via Is Arroccheddas 4	

(n. 68265.1/2007)		
Dal 13/12/2007 al 05.04.2017 divisione rogito notaio De Magistris Carlo Mario di Cagliari in data 5 dicembre 2007, n. 122886/26155 di repertorio, trascritto a Cagliari il 13 dicembre 2007 ai numeri 32411/49301	NCEU fg. 31 part. 1755 e 1756	 in regime di comunione legale il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;
Dal 05/04/2017 al 10/08/2022 (fine periodo verificato) Atto rogito notaio Claudia Perra di Dolianova in data 31 marzo 2017, numero 8813/6364 di repertorio, trascritto a Cagliari il 5 aprile 2017 ai numeri 7382/9933	Comune di Sordiana NCEU foglio 31 part. 1755 cat. F/1 mq. 5 piano T - Via Is Arroccheddas 4 NCEU foglio 31 part. 1756 cat. F/1 mq. 123 piano T - Via Is Arroccheddas 4	 Proprietari per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.
Dal 18.05.2025 (aggiornamento catastale autorizzato)	Comune di Sordiana NCEU foglio 31 part. 1755 sub.1 cat. F/3 piano S1-T - 1 - Via Is Arroccheddas snc NCEU foglio 31 part. 1756 sub.1 cat. F/3 piano S1-T - 1 - Via Is Arroccheddas snc	 Proprietari per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione notarile in atti:

Beni	Periodo	Proprietà	Atti				
Proprietari in regime di comunione legale per la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà Comune di Sordiana NCT fg. 31 part. 810 di mq. 500	Dal 20/01/1988 al 05/12/2007	A FAVORE:	COMPRAVENDITA				

		████████████████████ ████████████████
--	--	---

		████████████████████ ████████████
--	--	---

- In fascicolo è presente la nota di trascrizione e copia di titolo telematico dell'atto pubblico CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI, del 31.03.2017 repertorio n. 8813/6364 (identificata con Registro generale n. 9933, Registro particolare n. 7382, Presentazione n. 100 del 05.04.2017);
- Lo scrivente ha reperito il titolo di provenienza ultraventennale: Compravendita rogito notaio Paolo Tardiola di Dolianova in data 20 gennaio 1988, numero 9228 di repertorio e n. 3410 di raccolta, trascritto a Cagliari il 9 febbraio 1988 ai numeri 2233/3270 e 2234/3271;
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

3) COMUNE DI SERDIANA - NCT FOGLIO 10 PART. 135 – FOGLIO 42 PART. 51 E 148

Generalità della ditta:

Proprietà di

1/2 di Piena Proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nella relazione notarile sono identificati i seguenti 3 immobili:

- 1) Comune di Serdiana - NCT foglio 10 part. 135 nat. uliveto mq. 1930;
- 2) Comune di Serdiana - NCT foglio 42 part. 51 nat. misto mq. 5055;
- 3) Comune di Serdiana - NCT foglio 42 part. 148 nat. seminativo mq. 4200;

con la seguente cronistoria, integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell'immobile:

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 10/08/2002 - 10/08/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà
Dal 14/05/1985 al 10/02/1988 Impianto meccanografico del 14/05/1985	Comune di Serdiana NCT foglio 10 part. 135 di mq. 1930	
Dal 10/02/1988 al 06/10/1997 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/02/1988 Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 1026 n. 97 registrato in data 09/08/1988 - Voltura n. 5497.1/1988 - Pratica n. 92422 in atti dal 19/02/2003	Comune di Serdiana NCT foglio 10 part. 135 di mq. 1930	
Dal 06/10/1997 al 21/12/1998 Atto del 06/10/1997 Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Sede DOLIANOVA (CA) Repertorio n. 68208 - Trascrizione n. 17161.1/1997 in atti dal 20/10/1999	Comune di Serdiana NCT foglio 10 part. 135 di mq. 1930	

Dal 21/12/1998 al 10/08/2022 (fine periodo verificato)	Comune di Serdiana NCT foglio 10 part. 135 di mq. 1930	
Atto del 21/12/1998 Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 73565 - PERMUTA Trascrizione n. 692.1/1999 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 10/04/2000		
ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE		

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 10/08/2002 - 10/08/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà
Dal 14/05/1985 al 10/02/1988 Impianto meccanografico del 14/05/1985	Comune di Serdiana NCT foglio 42 part. 51 di mq. 5055 NCT foglio 42 part. 148 di mq. 4200	
Dal 10/02/1988 al 21/12/1998 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/02/1988 Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 1026 n. 97 registrato in data 09/08/1988 - Voltura n. 5497.1/1988 - Pratica n. 92422 in atti dal 19/02/2003	Comune di Serdiana NCT foglio 42 part. 51 di mq. 5055 NCT foglio 42 part. 148 di mq. 4200	
Dal 21/12/1998 al 10/08/2022 (fine periodo verificato) Atto del 21/12/1998 Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 73565 - PERMUTA Trascrizione n. 692.1/1999 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 10/04/2000	Comune di Serdiana NCT foglio 42 part. 51 di mq. 5055 NCT foglio 42 part. 148 di mq. 4200	
ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE		

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione notarile in atti:

Beni	Periodo	Proprietà	Atti				
Quota di intera piena proprietà in regime di comunione dei beni. 1) Comune di Serdiana - NCT foglio 42	Dal 21/12/1998 al 05/04/2017	A FAVORE: [REDACTED]	PERMUTA				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			BARTOLI ERCOLE	21.12.1998	73565		
		CONTRO [REDACTED]	Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Vol. N°

- La situazione

- A parere dello sc
del 2 maggio 20
all'Ill.mo Giudice

Esecutato:

Diritto: Proprietà

Esecutato:  

Diritto: Proprietà

1/6 di piena prop

[REDACTED] per la quota di
1/6 di piena proprietà;

1/6 di piena proprietà;

Nella relazione n. 10
Comune di Sardinia

le:
ani 8.5 piano T - Via Fr

[illegible]

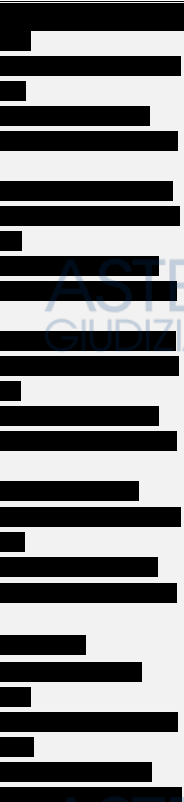
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE

		
Trascrizione		
Data	Pag.	



Quota di 12/18 di piena proprietà. Comune di Serdiana NCEU foglio 32 part. 279 cat. A/4, classe 3, consistenza 8.5 vani, piano T - Via Francesco Ciusa n.15.	Dal 01/08/2011 al 10/08/2022 (fine periodo verificato)	A FAVORE:	DICHIRAZIONE DI SUCCESSIONE				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
				01.08.2011			
			Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Vol. N°
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	01.02.2012	2936	2366	
			Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	14.12.2011	2437	9990	
--	--	---	---------------------------	------------	------	------	--

PRECISAZIONI

- La particella del NCEU (catasto fabbricato) Comune di Serdiana - foglio 32 part. 279 corrisponde alla particella terreni (NCT) Comune di Serdiana - NCT foglio 32 part. 361 uliveto classe 2 mq. 250, catastalmente intestata in comproprietà (1/2 ciascuno) a 


- A parere dello scrivente si ritiene NON sussista continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

5) COMUNE DI SERDIANA - NCT FOGLIO 32 PART. 260)

Generalità della ditta:

Esecutata:  - per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà;

Non eseguita: 
per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Comune di Serdiana - NCT foglio 32 part. 260 nat. seminativo mq. 980;

con la seguente cronistoria, integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell’immobile:

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 10/08/2002 - 10/08/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà
Dal 14/05/1985 al 13/05/1987 Impianto meccanografico del 14/05/1985	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 260 di mq. 3235	P [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Dal 13/05/1987 al 27/09/1994 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 260 di mq. 3235	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Dal 27/09/1994 al 01/10/2004 VARIAZIONE frazionamento in atti dal 27 settembre 1994 (n.3141.1/1989)	Comune di Sordiana – NCT foglio 32 part. 260 nat. seminativo mq. 980	
Dal 01/10/2004 al 10/08/2022 (fine periodo verificato) di compravendita rogito notaio Perra Claudia di Dolianova in data 24.092004, numero 2709/1468 di repertorio, trascritto a Cagliari il 1.10.2004 ai numeri 24916/35932.	Comune di Sordiana – NCT foglio 32 part. 260 nat. seminativo mq. 980	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione notarile in atti:

Beni	Periodo	Proprietà	Atti
Quota di intera piena	Dal	A FAVORE: [REDACTED]	DICHIRAZIONE DI SUCCESSIONE

proprietà. 13/05/1987 al 01/10/2004 Comune di Serdiana - NCT foglio 32 part. 260 nat. seminativo mq. 980.			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Vol. N°
			Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI		31	1033	
			DICHIARAZIONE RETTIFICATIVA		1	1056	
Quota di intera piena proprietà. Comune di Serdiana - NCT foglio 32 part. 260 nat. seminativo mq. 980.	Dal 01/10/2004 al 10/08/2022 (fine periodo verificato)	A FAVORE: [REDACTED]	COMPRAVENDITA				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			DOTT. CLAUDIA PERRA	24.09.2004	2709	1468	
			Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Vol. N°
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	1.10.2004	24916	35932	
			Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

- Lo scrivente ha reperito l'atto di provenienza ultraventennale: dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Cagliari al numero 31 volume 1033 e successivamente rettificata con dichiarazione registrata al numero 1 volume 1056;
- A parere dello scrivente si ritiene NON sussista continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PRECISAZIONI

Nella relazione notarile è indicato: "Dalla lettura del titolo della compravendita del 24 settembre 2004 numero 2709/1468 di repertorio sopra citata, si rileva che l'immobile è pervenuto alla signora [REDACTED] [REDACTED] la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Cagliari al numero 31 volume 1033 e successivamente rettificata con dichiarazione registrata al numero 1 volume 1056; le citate dichiarazioni di successioni risultano volturate ma non risultano trascritte. Non si rilevano trascrizioni di accettazione di eredità".

6) COMUNE DI SERDIANA - NCT FOGLIO 32 PART. 186 E 455

Proprietà di

Esecutata: [REDACTED] per la quota di 1/24 di piena proprietà;

Non eseguiti:

[REDACTED] per la quota di 1/24 di piena proprietà;

[REDACTED] - per la quota di 2/36 di piena proprietà;

[REDACTED] - per la quota di 2/36 di piena proprietà;

[REDACTED] - per la quota di 2/36 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 15/36 di piena proprietà;

[REDACTED] - per la quota di 6/36 di piena proprietà;

[REDACTED] - per la quota di 1/12 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/36 di piena proprietà;

[REDACTED] - per la quota di 1/36 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/36 di piena proprietà;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nella relazione notarile sono identificati i seguenti immobili:

- 1) Comune di Serdiana -NCT foglio 32 part. 186 nat. seminativo mq. 2435;
- 2) Comune di Serdiana - NCT foglio 32 part. 455 nato seminativo mq. 1720;

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/24;

con la seguente cronistoria, integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell'immobile:

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 10/08/2002 - 10/08/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà

Dal 14/05/1985 al 21/04/1992 Impianto meccanografico del 14/05/1985	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720 NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435	[REDACTED]
Dal 21/04/1992 al 18/03/1997 [REDACTED] ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE [REDACTED]	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720 NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435	Per la quota di 1/12 della piena [REDACTED]
Dal 18/03/1997 al 30/01/2000 Successione in morte di [REDACTED]	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720 NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435	[REDACTED]







		[REDACTED]
Dal 06.09.2021 al 10/08/2022 (fine periodo verificato in relazione notarile) [REDACTED]	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720 NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435	Per la quota di 1/24 della piena proprietà i sigg.: [REDACTED]

Beni	Periodo	Proprietà	Atti				
Quota di intera piena proprietà. Comune di Serdiana NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720 NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435	Dal 21/04/1992 al 18/03/1997	A FAVORE:	DICHIRAZIONE DI SUCCESSIONE				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Vol. N°
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	5.10.2002	45728	36076	
			Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	19.10.1992	29	1139	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



			</						

ASTE GIUDIZIARIE®				ASTE GIUDIZIARIE®			
----------------------	--	--	--	----------------------	--	--	--

- Lo scrivente ha reperito l'atto di provenienza ultraventennale: dichiarazione di successione registrata a Cagliari il 19.10.1992 al numero 29 volume 1139, trascritta a Cagliari il 5.10.2002 ai numeri 36076/45728.
- A parere dello scrivente si ritiene NON sussista continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta recentemente variata con la donazione rogito notaio Perra Claudia di Dolianova in data **24/01/2025**, numero 11417 di repertorio con cui la quota di

[REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

2B) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

2) 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;

Dalla disamina della relazione notarile e nota di trascrizione in atti, congiuntamente agli ulteriori documenti reperiti dallo scrivente, si ritiene sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio per i seguenti 3 immobili:

NCEU Comune: SERDIANA Codice: I624							
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
31	1486		VIA VINCENZO BELLINI n. SN Piano S1-T - 1	A07	1	8 vani	R.Euro:826,33
31	1755		VIA IS ARROCCHEDDAS n. 4 Piano T	F01		5 m2	R.Euro:
31	1756		VIA IS ARROCCHEDDAS n. 4 Piano T	F01		123 m2	R.Euro:

Per il seguente immobile:

NCEU Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	279		VIA FRANCESCO CIUSA n. 15 Piano T	A04	3	8,5 vani	R.Euro:276,56

a parere dello scrivente si ritiene NON sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio per assenza delle trascrizioni di accettazione delle eredità:

- [REDACTED]

Per i seguenti 2 immobili:

NCT Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
32	455		SEMINATIVO	1	0	17	20	Euro: 10,66	Euro: 2,66
32	186		SEMINATIVO	1	0	24	35	Euro: 15,09	Euro: 3,77

A parere dello scrivente si ritiene NON sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio per assenza delle trascrizioni di accettazione delle eredità:

- Successione in morte di [REDACTED]

in favore di [REDACTED]
(segnalato all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione con deposito del 20.07.2024).

Per il seguente immobile:

NCT Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
--------	------------	-----	---------	--------	----	-----	----	--------------------	-----------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

32	260	SEMINATIVO	1	0	9	80	Euro: 6,07	Euro: 1,52
----	-----	------------	---	---	---	----	------------	------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

A parere dello scrivente si ritiene NON sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio per assenza delle trascrizioni di accettazione delle eredità:

- Successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED]

(segnalato all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione con deposito del 20.07.2024).

Per i seguenti 3 immobili:

NCT Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
42	148		SEMINATIVO	3	0	42	0	Euro: 9,76	Euro: 5,42
42	51	AA	SEMINATIVO	3		47	70	Euro:11,09	Euro:6,16
42	51	AB	ULIVETO	1		1	50	Euro:0,81	Euro:0,27
42	51	AC	VIGNETO	2		1	35	Euro:1,01	Euro:0,63
10	135		ULIVETO	2	0	19	30	Euro: 5,98	Euro: 2,49

A parere dello scrivente si ritiene che la nota di trascrizione, anche dopo la rettifica (deposito di parte del 2 maggio 2023), continui a non riprodurre il contenuto dell'atto di pignoramento (segnalato all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione con deposito del 20.07.2024).

Dalla disamina della relazione notarile, note di trascrizione in atti, congiuntamente agli ulteriori documenti reperiti dallo scrivente (fra le quali due ispezioni ipotecarie nominative del 12.06.2025), a carico dei sigg. esegutati risultano le seguenti formalità pregiudizievoli in ordine cronologico:

Iscrizioni

1)

ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2014 - Registro Particolare 3484 Registro Generale 31167

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 4921/2014 del 24/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Cagliari del 24 novembre 2014, numero 4921/2014 di repertorio

Per complessivi euro 300.000,00 di cui euro 283.195,76 per capitale

A favore:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

40 di 133

Grava:

- la quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà in capo a [REDACTED] del seguente immobile:
in comune di SERDIANA (CA)

NCEU fg. 32 part. 279 cat. A/4 vani 8.5 piano T – Via Francesco Ciusa

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in capo a [REDACTED] dei seguenti immobili:
in comune di SERDIANA (CA)

NCT fg. 31 part. 1755 nat. fabbricato – Via Is Arroccheddas

NCT fg. 31 part. 1756 nat. fabbricato – Via Is Arroccheddas

NCEU fg. 31 part. 1486 nat. fabbricato piano S1T1 – Via Vincenzo Bellini

NCT fg. 10 part. 135 nat. terreno mq. 1930

NCT fg. 42 part. 148 nat. terreno mq. 4200

NCT fg. 42 part. 51 nat. terreno mq. 5055

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in capo a [REDACTED] del seguente immobile:
in comune di SERDIANA (CA)

NCT fg. 32 part. 260 nat. terreno mq. 980

- la quota di 1/24 (un ventiquattresimo) di piena proprietà in capo a [REDACTED] dei seguenti
immobili:

in comune di SERDIANA (CA)

NCEU fg. 32 part. 186 nat. terreno mq. 2435

NCEU fg. 32 part. 455 nat. terreno mq. 1720

2)

ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2015 - Registro Particolare 144 Registro Generale 2693

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 4928/2014 del 25/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Cagliari del 25
novembre 2014, numero 4928/2014 di repertorio

Per complessivi euro 2.890.000,00 di cui euro 2.500.000,00 per capitale

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava:

- la quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà in capo a [REDACTED] del seguente immobile:
in comune di SERDIANA (CA)

NCEU fg. 32 part. 279 cat. A/4 vani 8.5 piano T – Via Francesco Ciusa

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in capo a [REDACTED] dei seguenti immobili:
in comune di SERDIANA (CA)

NCT fg. 31 part. 1755 nat. fabbricato – Via Is Arroccheddas

NCT fg. 31 part. 1756 nat. fabbricato – Via Is Arroccheddas

NCEU fg. 31 part. 1486 nat. fabbricato piano S1T1 – Via Vincenzo Bellini

NCT fg. 10 part. 135 nat. terreno mq. 1930

NCT fg. 42 part. 148 nat. terreno mq. 4200

NCT fg. 42 part. 51 nat. terreno mq. 5055

IN VIRTU' DEL DECRETO INGIUNTIVO N.3115/2014 DEL 25 NOVEMBRE 2014, RC. 9685/2014
CRON.4439 REPERT. N.4928 DEL 25 NOVEMBRE 2014 IL TRIBUNALE DI CAGLIARI INGIUNGE
AI SIGNORI [REDACTED] N FORZA DELLA GARANZIA DA CIASCUNO DI LORO
PRESTATA, IL PAGAMENTO IMMEDIATO A CIASCUNO SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO
2.500.000,00, OLTRE PER TUTTI GLI INGIUNTI ED IN SOLIDO TRA LORO IL PAGAMENTO
DELLE SPESE E COMPETENZE DEL PRESENTE PROCEDIMENTO CHE SI LIQUIDANO IN
COMPLESSIVI EURO 8.079,59, DI CUI EURO 6.364,86 PER COMPENSI DI AVVOCATO, OLTRE
ACCESSORI DI LEGGE E GIA' CALCOLATE LE SPESE TUTTE.



Trascrizioni

1)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/02/1988 - Registro Particolare 2233 Registro Generale 3270
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA rogito notaio Paolo Tardiola di Dolianova in data 20
gennaio 1988, numero 3410 di repertorio, trascritto a Cagliari il 9 febbraio 1988 ai numeri
2233/3270.

A FAVORE:

[REDACTED]
[REDACTED]

la quota di 1/3 in regime di comunione legale dei beni in Comune di Sordiana
NCT fg. 31 part. 810 di mq. 500

2)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/02/1988 - Registro Particolare 2234 Registro Generale 3271
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA rogito notaio Paolo Tardiola di Dolianova in data 20
gennaio 1988, numero 3410 di repertorio, trascritto a Cagliari il 9 febbraio 1988 ai numeri
2234/3271.

A FAVORE:

[REDACTED]
[REDACTED]

la quota di 1/3 in regime di comunione legale dei beni in Comune di Sordiana
NCT fg. 31 part. 325 di mq. 1200

3)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/1995 - Registro Particolare 3044 Registro Generale 4820
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Repertorio 55965 del
24/01/1995 trascritto a Cagliari il 22 febbraio 1995 ai numeri 3044/4820.

A FAVORE:

[REDACTED]
[REDACTED]

la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni in Comune di Sordiana
NCT fg. 31 part. 689 di mq. 725

4)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/01/1999 - Registro Particolare 692 Registro Generale 878
ATTO TRA VIVI - PERMUTA Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Repertorio 73565 del
21/12/1998

A FAVORE:

[REDACTED]
[REDACTED]

la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni in Comune di Sordiana
NCT foglio 10 part. 135 di mq. 1930
NCT foglio 42 part. 51 di mq. 5055
NCT foglio 42 part. 148 di mq. 4200

5)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/2003 - Registro Particolare 2417 Registro Generale 2805
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5/114 del 15/07/2002

A FAVORE:

[REDACTED]



la quota di 1/18 del bene in Comune di Sordiana
NCEU foglio 32 part. 279 cat. A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, piano T - Via Francesco Ciusa n.15

6)
TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/10/2004 - Registro Particolare 24916 Reg. Generale 35932
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Pubblico ufficiale PERRA CLAUDIA Repertorio 2709/1468 del 24/09/2004
A FAVORE:

la quota di 1/24 del bene in Comune di Sordiana
NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720
NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435
la quota di 1/2 del bene in Comune di Sordiana
NCT foglio 32 part. 260 nat. seminativo mq. 980

7)
TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/12/2007 - Registro Particolare 32411 Registro Generale 49301
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Pubblico ufficiale DE MAGISTRIS CARLO MARIO Repertorio 122886/26155 del 05/12/2007
A FAVORE:

la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni in Comune di Sordiana
NCEU fg. 31 part. 1755
NCEU fg. 31 part. 1756

8)
TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/2012 - Registro Particolare 2366 Registro Generale 2936
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2437/9990 del 14/12/2011
A FAVORE:

la quota di 2/18 del bene in Comune di Sordiana
NCEU foglio 32 part.279 cat.A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, piano T- Via Francesco Ciusa n.15

9)
TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/04/2017 - Registro Particolare 7382 Registro Generale 9933
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI
Pubblico ufficiale PERRA CLAUDIA Repertorio 8813/6364 del 31/03/2017
A FAVORE E CONTRO

la quota di 1/2 ciascuno dei beni in Comune di Sordiana
NCEU foglio 31 part. 1486 cat. A/7 vani 8,0 piano S1-T-1 - Via Vincenzo Bellini;
NCEU foglio 31 part. 1755 cat. F/1 mq. 5 piano T - Via Is Arroccheddas 4
NCEU foglio 31 part.1756 cat. F/1 mq. 123 piano T - Via Is Arroccheddas 4

10)

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2022 - Registro Particolare 20273 Registro Generale 27154

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 2973 del 06/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava:

- la quota di 1/6 (un sesto) di piena proprietà in capo a [REDACTED] del seguente immobile: in comune di SERDIANA (CA)

NCEU fg. 32 part. 279 cat. A/4 vani 8.5 piano T - Via Francesco Ciusa

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in capo a [REDACTED] dei seguenti immobili: in comune di SERDIANA (CA)

NCT fg. 31 part. 1755 nat. fabbricato - Via Is Arroccheddas

NCT fg. 31 part. 1756 nat. fabbricato - Via Is Arroccheddas

NCEU fg. 31 part. 1486 nat. fabbricato piano S1T1 - Via Vincenzo Bellini

NCT fg. 10 part. 135 nat. terreno mq. 1930

NCT fg. 42 part. 148 nat. terreno mq. 4200

NCT fg. 42 part. 51 nat. terreno mq. 5055

- la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in capo a [REDACTED] el seguente immobile: in comune di SERDIANA (CA)

NCT fg. 32 part. 260 nat. terreno mq. 980

- la quota di 1/24 (un ventiquattresimo) di piena proprietà in capo a [REDACTED] i seguenti immobili:

in comune di SERDIANA (CA)

NCEU fg. 32 part. 186 nat. terreno mq. 2435

NCEU fg. 32 part. 455 nat. terreno mq. 1720

TRASCRIZIONE ESTESA AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI SU ELENCATI.

IN RELAZIONE AGLI IMMOBILI:

NCT FG. 10 PART. 135 E NCT FG. 42 PART. 51 E 148 LA TRASCRIZIONE VIENE ESEGUITA LIMITATAMENTE ALLA QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA' IN CAPO A [REDACTED] CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

11)

Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2023 - Registro Particolare 9876 Registro Generale 13551

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 2973 del 06/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SERDIANA (CA)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 20273 del 2022

2C) ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI

2) 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;

Sono state acquisite le mappe terreni e le planimetrie dei fabbricati.

Per i soli terreni è stato richiesto è ottenuto il CDU dall'amministrazione comunale (ottenuto il 05.06.2025 dal Comune di Serdiana).

Per i seguenti immobili il 13.11.2024 è stato richiesta l'autorizzazione a compiere l'aggiornamento.

NCEU Comune: SERDIANA Codice: I624								
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
31	1755		VIA IS ARROCCHEDDAS n. 4 Piano T	F01		5 m2	R.Euro:	
31	1756		VIA IS ARROCCHEDDAS n. 4 Piano T	F01		123 m2	R.Euro:	

A seguito di autorizzazione del 09.01.2025 l'aggiornamento catastale è stato completato il 19.05.2025 ed il 03.06.2025 è stata depositata apposita relazione.

Dopo l'aggiornamento catastale i beni sono attualmente catastalmente identificati al NCEU:

NCEU Comune: SERDIANA Codice: I624								
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Rendita		
31	1755	1	VIA IS ARROCCHEDDAS snc Piano S1-T - 1	F03		R.Euro:		
31	1756	1	VIA IS ARROCCHEDDAS snc Piano S1-T - 1	F03		R.Euro:		

2D) ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE ...

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

Relativamente al bene

- 1) **Comune di Serdiana - NCEU foglio 31 part. 1486 cat. A/7 vani 8,0 piano S1-T-1 - Via Vincenzo Bellini;**

è stato richiesto ed ottenuto direttamente presso lo studio notarile il seguente atto di provenienza ultraventennale:

- compravendita rogito notaio Bartoli Ercole di Dolianova in data 24 gennaio 1995, numero 55965 di repertorio, trascritto a Cagliari il 22 febbraio 1995 ai numeri 3044/4820;

è stata inoltre reperita su sister la nota di trascrizione dello stesso.

Relativamente ai beni

- 2) **Comune di Serdiana - NCEU foglio 31 part. 1755 cat. F/1 mq. 5 piano T - Via Is Arroccheddas 4**
- 3) **Comune di Serdiana - NCEU foglio 31 part.1756 cat. F/1 mq. 123 piano T - Via Is Arroccheddas 4**

è stato richiesto ed ottenuto direttamente presso lo studio notarile il seguente atto di provenienza ultraventennale:

- compravendita rogito notaio Paolo Tardiola di Dolianova in data 20 gennaio 1988, numero 3410 di repertorio, trascritto a Cagliari il 9 febbraio 1988 ai numeri 2233/3270;
- compravendita rogito notaio Paolo Tardiola di Dolianova in data 20 gennaio 1988, numero 3410 di repertorio, trascritto a Cagliari il 9 febbraio 1988 ai numeri 2234/3271;

Relativamente ai beni

- 4) **Comune di Sordiana - NCT foglio 10 part. 135 nat. uliveto mq. 1930;**
- 5) **Comune di Sordiana - NCT foglio 42 part. 51 nat. misto mq. 5055;**
- 6) **Comune di Sordiana - NCT foglio 42 part. 148 nat. seminativo mq. 4200;**

In fascicolo era già presente il seguente atto:

- Permuta rogito notaio Bartoli Ercole di Dolianova in data 21.12.1998, numero 73565 di repertorio, trascritto a Cagliari il 15.01.1999 ai numeri 878/692;

Relativamente al bene

- 7) **Comune di Sordiana - NCEU foglio 31 part. 1486 cat. A/7 vani 8,0 piano S1-T-1 - Via Vincenzo Bellini;**

è stata richiesto ed ottenuta la:

- Dichiarazione di successione del 04/02/2002 - PU Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 114 n. 5 registrato in data 15/07/2002; trascritta a Cagliari il 22.01.2003 ai numeri 2417/2805;(Voltura catastale n. 257058.1/2002 - Pratica n. 49717 in atti dal 07/02/2003); Successione in morte di [REDACTED]

Relativamente al bene

- 8) **Comune di Sordiana - NCT foglio 32 part. 260 nat. seminativo mq. 980;**

è stato richiesto in data 08.06.2025 (prot. 266174 del 09-06-2025) e ottenuto dall'Agenzia delle Entrate il seguente atto di provenienza ultraventennale:

- Dichiarazione di successione del 13.05.1987, n.24, Vol.1033 registrata in data 15/11/1988;
- Dichiarazione di rettifica della sopracitata dichiarazione Volume 1056 n. 1 registrato in data 31/10/1989;

di [REDACTED]

Relativamente ai beni

- 9) **Comune di Sordiana -NCT foglio 32 part. 186 nat. seminativo mq. 2435;**
- 10) **Comune di Sordiana - NCT foglio 32 part. 455 nato seminativo mq. 1720;**

è stato richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate il seguente atto di provenienza ultraventennale:

- Dichiarazione di successione del 21.04.1992 - registrata a Cagliari il 19.10.1992 al numero 29 volume 1139; trascritta a Cagliari il 5.10.2002 ai numeri 36076/45728;

Successione in morte di [REDACTED]

2E) VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBIA DEPOSITATO IL ...

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.;

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli Esecutati.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire per il sig. [REDACTED]

- in data 30.07.2024 dal Comune di Serdiana, il certificato contestuale anagrafico di matrimonio, di residenza, di stato civile, di Stato di famiglia;
- in data 17.10.2024 dal Comune di Donori, ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO.

L'Esecutato risulta coniugato dal 20.09.1986 in regime di Comunione dei beni e con successivo atto in data 31-03-2017, a rogito del notaio Dott.ssa Perra Claudia, è stata stipulata convenzione matrimoniale di separazione dei beni.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire per la sig.ra [REDACTED]

- in data 16.06.2025 dal Comune di Serdiana, il certificato contestuale anagrafico di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia;
- in data 16.06.2025 dal Comune di Serdiana, ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO.

L'Esecutata risulta di stato libero per divorzio il 10/12/2018, e sino ad allora coniugata dal 24.06.2006, senza alcuna specifica in merito al regime dei beni.

LOTTO 1

LOTTO 1 3) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO

...

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.);

Il fabbricato oggetto di stima e l'area di pertinenza ad esso graffata sono distinti al catasto fabbricati (NCEU) come:

NCEU Comune: SERDIANA Codice: I624

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
31	1486		VIA VINCENZO BELLINI n. SN Piano S1-T - I	A07	1	8 vani	R.Euro:826,33

In occasione del sopralluogo l'indirizzo è risultato modificato in "via Arrigo Boito n.5".

Al catasto terreni corrisponde la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Serdiana	31	1486	ENTE URBANO		0	7	7

CONFINI

Il fabbricato in oggetto è edificato su un lotto ricadente in zona "B - Completamento residenziale" del PUC del Comune di Serdiana. Il lotto ha una forma trapezoidale con orientamento prevalente nord-sud. Il fabbricato è posizionato centralmente rispetto ai confini di lotto ed ha area cortilizia su tutti i lati anche se in quantità prevalente sul lato nord, dove c'è l'accesso dalla via pubblica (via Arrigo Boito n.5) e sul lato sud (confine con terreno agricolo di altra proprietà). I lati est ed ovest confinano con due lotti edificati di altra proprietà, della medesima tipologia di quella in oggetto è ascrivibile a villa indipendente con area cortilizia su tutti i lati.

CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile oggetto di stima in termini di superficie ragguagliata ottenuta dalle misurazioni in occasione del sopralluogo è rappresentata nella tabella sottostante.

Destinazione	Superficie (mq)	Netta Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Camera 1	15,87			
Camera 2	11,68			
Camera 3	14,32			
Bagno	7,37			
Disimpegno	4,72			
Cucina	27,54			
Salotto 1	19,35			
Salotto 2	20,58			
Totale vani P.T.	121,42	148,61	1	148,61
Loggiato 2	31,20		0,35	10,92
Loggiato 1	23,76		0,35	8,32
Cortile	515,24		0,1	51,52
Tettoia	25,06		0,2	5,01
Totale Superficie Commerciale PT (mq)				224,38
Piano S1-T Camera	11,28			
Piano S1-T Cucina Sogg.	50,82			
Piano S1-T Disimpegno	5,87			
Piano S1-T Lavanderia	5,67			

Piano S1-T Bagno	5,89			
Totale vani PIANO s1-T	79,53	90,32	1	90,32
Piano S1-T Portico	4,98		0,35	1,74
Piano S1-T Sgombero 2	50,62		0,5	25,31
Totale Superficie Commerciale S1-T (mq)				117,37
Piano I Sgombero	56,24			
Piano I Vano Scala	6,22			
Totale vani PIANO I	62,47	74,68	0,5	37,34
Piano I Terrazza	17,04		0,25	4,26
Piano I Balcone	5,30		0,25	1,33
Totale Superficie Commerciale P. I (mq)				42,93
Totale Superficie Commerciale (mq)				384,68

STATO CONSERVATIVO

L'intervento edilizio ha avuto origine con il Permesso di Costruire (PdC) n. 14/1996, con il quale fu realizzato solo il piano seminterrato. I lavori si sono interrotti a questo stadio. Successivamente, il PdC n. 22/2002 ha autorizzato la ripresa dei lavori per il completamento, inclusa l'edificazione delle strutture portanti e dei muri perimetrali. Nel 2004 è stata presentata una Variante (PdC n. 01/2004), relativa principalmente alla modifica della disposizione degli ambienti interni.

Attualmente il piano terra risulta completato e si presenta in condizioni conservative ordinarie, coerenti con l'età e la tipologia costruttiva. Il piano seminterrato e il piano primo sono invece ancora in fase di realizzazione (al grezzo), con il piano seminterrato completato solo in parte e il piano primo integralmente allo stato grezzo."

PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato non ha parti comuni.

DATI CATASTALI

Il fabbricato oggetto di stima e l'area di pertinenza ad esso graffata sono distinti al catasto fabbricati (NCEU) come:

NCEU Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
31	1486		VIA VINCENZO BELLINI n. SN Piano S1-T - 1	A07	1	8 vani	R.Euro:826,33

In occasione del sopralluogo l'indirizzo è risultato modificato in "via Arrigo Boito n.5".

Al catasto terreni corrisponde la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Serdiana	31	1486	ENTE URBANO		0	7	7

Corrispondenza catastale

Le planimetrie depositate al NCEU rappresentano l'immobile nella sua interezza e i confini della particella del catasto terreni coincidono con i confini di lotto riscontrabili in campo. La distribuzione e destinazione degli ambienti del seminterrato riportati nella planimetria catastale è coerente all'ultima concessione edilizia ma non a quanto rinvenuto in sopralluogo.

LOTTO 1 4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL ...

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

Si precisa che la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo per il seguente immobile:

Comune di Serdiana - NCEU foglio 31 part. 1486 cat. A/7 vani 8,0 piano S1-T-1 - Via Vincenzo Bellini

Diritto: Proprietà - Frazione: $\frac{1}{2}$;

che coincide con l'identificazione riportata nel pignoramento e nella relazione notarile mentre in occasione del sopralluogo l'indirizzo è risultato modificato in "via Arrigo Boito n.5".

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, individuano l'immobile al catasto fabbricati (NCEU) e consentono un'identificazione è univoca.

La cronistoria integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell'immobile è la seguente:

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 10/08/2002 - 10/08/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà
Dal 14/05/1985 al 24/01/1995 Impianto meccanografico del 14/05/1985	Comune di Serdiana - NCT fg. 31 part. 689 di mq. 725	[REDACTED]
Dal 24/01/1995 al 18/01/2005 compravendita rogito notaio Bartoli Ercole di Dolianova in data 24 gennaio 1995, numero 55965 di repertorio, trascritto a Cagliari il 22 febbraio 1995 ai numeri 3044/4820 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	Comune di Serdiana - NCT fg. 31 part. 689 di mq. 725	[REDACTED]

Dal 18/01/2005 al 05/04/2017 VARIAZIONE tipo mappale del 18 gennaio 2005 Pratica n. CA0408293 in atti dal 18 gennaio 2005	NCT – partita 1 fg. 31 part. 1486 ente urbano di mq. 707 NCEU fg. 31 part. 1486	
Dal 05/04/2017 al 10/08/2022 (fine periodo verificato) [REDACTED]	Comune di Sordiana - NCEU foglio 31 part. 1486 cat. A/7 vani 8,0 piano S1-T-1 – Via Vincenzo Bellini;	[REDACTED] Proprietari per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni in continuità per il periodo dal 08/10/2020 al 10/08/2022 (fine periodo verificato).

LOTTO 1 5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACC...

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;

Non è stato necessario l'aggiornamento catastale.

LOTTO 1 6) INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URB...

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;

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC del Comune di Serdiana il lotto in oggetto ricade nella zona "B - Completamento residenziale" che include le parti di territorio comunale costituite da comparti edificatori già definiti e dotati di urbanizzazioni primarie, destinate al completamento residenziale. Per quanto d'interesse al caso specifico, per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:

- Indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.
- L'edificazione deve rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile un arretramento pari almeno a 2 m.
- Altezza massima pari a 8,50 m. e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano qualora l'edificazione sia a filo strada.
- Superficie coperta massima pari al 75% della superficie dell'intero lotto.
- Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di volume. Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo, fermo restando il rispetto degli standards preesistenti. In ogni caso deve essere previsto un posto macchina 'effettivo' per ogni nuova unità immobiliare.
- Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione) di carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una dotazione di spazi ad uso pubblico per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi.

Per quanto d'interesse al caso specifico si evidenzia che all'art.40 del Regolamento edilizio è disposto: *"Tutti i locali adibiti ad abitazione devono avere una altezza netta interna non inferiore a 2,70 metri. Per i vani accessori (corridoi, disimpegni, i bagni e servizi igienici ed i ripostigli interni all'alloggio), il limite di cui sopra può essere ridotto a 2,40 metri."*

Il lotto è vincolato in virtù del Decreto dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport (D.API) n. TPUC/13 del 06.04.1990 che tutela una "Zona panoramica". Gli interventi devono essere orientati alla conservazione dei valori paesaggistici, morfologici e identitari dell'area. Gli interventi più invasivi, come la nuova costruzione, sono severamente limitati o vietati, specialmente se alterano la percezione visiva o la silhouette dei rilievi. Sono consentite solo le opere strettamente necessarie per la manutenzione, il restauro conservativo e la riqualificazione, purché rispettino i caratteri tipologici e costruttivi tradizionali del paesaggio rurale. Per quanto d'interesse al caso specifico, sono poste limitazioni alle trasformazioni del suolo (scavi, sbancamenti, movimenti terra) e alla realizzazione di infrastrutture che incidano negativamente sul panorama (può essere imposto il divieto di installare elementi tecnologici che alterino l'aspetto panoramico). Inoltre, vi è obbligo di utilizzare materiali, finiture e colori coerenti con la tradizione locale e il paesaggio rurale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Serdiana è stata estratta copia di:

- Concessione Edilizia n° 14/1996 del 15/07/1996 per "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione";
- Concessione Edilizia n° 22/2002 - Prot. n° 2435 del 10/07/2002 per "Completamento di un fabbricato per civile abitazione";
- Concessione Edilizia n° 01/2004 - Prot. n° 239 del 11/06/2004 per "Variante in corso d'opera nella costruzione di un fabbricato per civile abitazione";

Le concessioni hanno ad oggetto la costruzione di una civile abitazione della tipologia villetta unifamiliare su tre livelli con area cortilizia su tutti i lati. Le misure di progetto assentite nelle CC.EE sono le seguenti:

- Lotto di progetto di 725 mq;
- Superficie coperta di 160,26 mq (superficie coperta massima 543,75 mq (75% superf. di lotto));
- Volume di progetto 965,27 mc (volume massimo edificabile 2175,00 mc (3,00 mc/mq));
- Altezza massima di progetto 6,40 m rispetto alla quota terreno sul retro e 6,75 m rispetto alla quota terreno su fronte strada via Boito

L'intervento edificatorio è stato assoggettato ad autorizzazione paesaggistica e al relativo controllo di legittimità da parte della Soprintendenza (ex art. 151 D.L.vo 490/99).

Dall'accesso agli atti non è stato rinvenuto alcun titolo di agibilità.

Il rilievo ha confermato sostanzialmente i dati di progetto ad eccezione:

- Modifiche della destinazione d'uso degli ambienti nei locali seminterrati da locali di sgombero a vani abitativi quali cucina-soggiorno, camera e bagno;
- Per migliorare la salubrità degli ambienti seminterrati è stato effettuato un movimento terra/sbancamento in parte del cortile e pertanto le altezze rispetto alla quota del terreno sono variate così come le volumetrie;

A parere dello scrivente il "salva casa" ed il suo recepimento nel territorio regionale non consentono la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso riscontrato nel seminterrato in quanto l'altezza interna degli ambienti interessati è stata misurata in 2,30 metri a fronte dei minimi di 2,40 metri consentiti. Allo stato attuale, oltre all'altezza minima, mancano anche le condizioni igienico-sanitarie di adeguati livelli di illuminazione e ventilazione. L'intervento di sbancamento del cortile ed il conseguente aumento di volumetria fuori terra è un ulteriore abuso non sanabile in area assoggettata alla tutela del paesaggio.

Si precisa che in occasione del sopralluogo non è stata rinvenuta alcuna apertura sulla parete ovest del piano primo mentre nella planimetria del primo piano allegata all'ultima C.E. rilasciata viene rappresentata una finestra che risulta però un mero refuso grafico in quanto la stessa non è rappresentata nell'elaborato dei prospetti ed inoltre nella relazione è ulteriormente precisato che "si provvede alla eliminazione della finestra nel prospetto laterale destro".

L'edificazione al piano primo è di parte del seminterrato è stata interrotta al "grezzo" con necessità di ottenimento di ulteriore titolo per il completamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato in arretramento rispetto al filo stradale nella tipologia villetta unifamiliare con area cortilizia su tutti i lati. Il piano seminterrato è composto da un portico d'ingresso comunicante con un ampio ambiente adibito a cucina-soggiorno in cui è stata ricavata una camera con pareti prefabbricate in legno. Il soggiorno-cucina è comunicante con le scale che conducono al piano terra rialzato e con un disimpegno che comunica con un locale lavanderia, un bagno ed un locale di sgombero. Il piano terra rialzato ha l'ingresso principale sul salotto (articolato su due livelli), cucina, bagno, tre camere da letto, un vano scala, che conduce al piano seminterrato, e una scala che dal salotto comunica con il piano primo mansardato e la terrazza. Il piano terra rialzato ha due loggiati, uno sul lato della via Boito ed uno, con sviluppo a "L", sul retro rispetto alla strada pubblica. Due ampie porte finestre da 2,00 x 2,40 m mettono in comunicazione il loggiato principale con la cucina ed il salotto. Il piano primo mansardato è costituito da un unico locale di sgombero edificato al grezzo e privo di infissi, pavimenti e di ogni finitura interna. Le murature in elevazione sono in laterizio ed i

solai sono in laterocemento ad eccezione dei loggiati, del salotto e della cucina, che hanno la copertura inclinata in legno lamellare dello spessore di 20 cm. I tramezzi interni sono realizzati in mattoni laterizi forati delle dimensioni di cm. 8x25x30. L'intonaco, sia per gli interni che per gli esterni, è del tipo finito al frattazzo fino, con rinzaatura in malta cementizia fluida. Gli infissi esterni ed interni sono in legno tamburato. I pavimenti sono in Grès monocottura. L'impianto idrico è realizzato in tubi di rame e collegato alla rete idrica urbana. L'impianto fognario è realizzato in tubi di PVC del tipo pesante ed è collegato alla rete fognaria urbana delle acque nere. L'impianto elettrico è sottotraccia e connesso alla rete pubblica. La tinteggiatura interna è eseguita con pittura semi lavabile e la tinteggiatura esterna è eseguita con pittura lavabile al quarzo. L'acqua calda sanitaria è ottenuta a mezzo di due caldaie a gas e un boiler elettrico (bagno seminterrato). Il fabbricato è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale. Lo scantinato è dotato di pompa sommersa ad attacco automatico per lo svuotamento in caso di eventuale allagamento. L'impianto elettrico ha salvavita e messa a terra. Sono presenti tre condizionatori del tipo split ad unità esterna di cui non è stato possibile verificare il funzionamento. Per il riscaldamento è presente un camino nella cucina ed uno nel seminterrato, ed una stufa a pellet nel salotto.

LOTTO 1 7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ ...

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;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 1, avente ad oggetto un fabbricato e l'area cortilizia di pertinenza, che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

LOTTO 1 8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI

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;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 1, avente ad oggetto un fabbricato e l'area cortilizia di pertinenza, che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

TITOLARITÀ

Il lotto in descrizione è pignorato per la quota di 1/2 dell'intero della piena proprietà suddivisa equamente (1/2 di Piena Proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni) fra i sigg.:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

LOTTO 1 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 ..

STATO DI OCCUPAZIONE

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);

In occasione del sopralluogo del 18 ottobre 2024, l’immobile è risultato occupato dalla famiglia del debitore composta da coniugi e due figlie maggiorenni.

Si allega certificato anagrafico con lo stato di famiglia aggiornato al 30 luglio 2024.

È stata inoltre intentata la verifica dell’esistenza di contratti di conduzione formalmente costituiti tramite accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate (prot. 376538 del 22.07.2024), che è rimasta però inesa.

LOTTO 1 10) OVE L’IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O

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

Situazione ipotetica non riscontrata.

LOTTO 1 11) INDICHI L’ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI

11) indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

L’immobile ricade all’interno dell’area assoggettata a vincolo panoramico ricadente negli elenchi di cui all’art. 2 della L. 1497 del 29.6.1939 (tutelato con provvedimento – D.API N. TPUC/13 DEL 06/04/1990). L’attuale immobile è stato realizzato previa “Autorizzazione paesaggistica ex art. 151 del T.U.”, trasmessa alla soprintendenza con prot. 519 del 28.01.2004 del Comune di Serdiana, che riporta le seguenti prescrizioni:

1. Gli infissi dovranno essere in legno;
2. Gli esterni dovranno essere pitturati con colori scelti nella gamma cromatica delle terre;
3. Il manto di copertura del tetto dovrà essere con tegole curve (coppi sardi);
4. Materiali, lavorazioni e finiture dovranno essere tipici della tradizione locale;

Non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

LOTTO 1 12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,

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;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Si allega inventario Terre civiche del Comune di Serdiana (Determinazione del Direttore del Servizio APC dell'ARGEA Sardegna n.7321 del 17.12.2018).

LOTTO 1 13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL

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;

STIMA

Tenuto conto degli abusi non sanabili e delle condizioni inferiori all' "ordinarietà" nelle porzioni di fabbricato con edificazione interrotta al grezzo, si ritiene idoneo stimare il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato del bene civile abitazione unifamiliare come da ultima concessione edilizia rilasciata in condizioni ordinarie per la piazza di Serdiana ed i costi di demolizione e rimessa in pristino allo stato legittimo dell'immobile sommati ai costi degli interventi edili per il raggiungimento delle condizioni di "ordinarietà". In sintesi: $V = V_{bo} - C_r$ dove: V = valore di mercato ricercato; V_{bo} = valore del bene ordinario; C_r = costo del ripristino (sia in termini di ripristino dello stato legittimo sia in termini di implementazioni sino all' "ordinarietà" delle condizioni).

Il valore di mercato ordinario è individuato con il ricorso alla metodologia "sintetico - comparativa", che prevede l'individuazione del valore unitario di superficie commerciale attraverso la comparazione ponderata dei prezzi reperibili sulla piazza di riferimento (Serdiana) di immobili aventi caratteristiche "ordinarie" per la piazza, applicando opportuni correttivi per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per insufficienza di dati sulla piazza di riferimento di Serdiana si ritiene percorribile estendere su un'area più ampia l'indagine di mercato.

Il valore di mercato di una civile abitazione nella tipologia di villetta indipendente con giardino su tutti i lati nell'area estesa di Serdiana è di € 1300,00/m².

La consistenza dell'immobile, come rinvenuto in occasione del sopralluogo, è stata oggetto di precedente trattazione ed è stata precedentemente quantificata con la metodologia delle superfici ragguagliate in 384,68 mq (paragrafo "Consistenza").

La consistenza dell'immobile oggetto di stima in termini di superficie ragguagliata dopo gli interventi di ripristino è rappresentata nella tabella sottostante.

Destinazione	Superficie (mq)	Netta Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Camera 1	15,87			
Camera 2	11,68			
Camera 3	14,32			
Bagno	7,37			
Disimpegno	4,72			

Cucina	27,54			
Salotto 1	19,35			
Salotto 2	20,58			
Totale vani P.T.	121,42	148,61	1	148,61
Loggiato 2	31,20		0,35	10,92
Loggiato 1	23,76		0,35	8,32
Cortile	540,30		0,1	54,03
Totale Superficie Commerciale PT (mq)				221,87
Piano S1-T Sgombero 1	67,78			
Piano S1-T Sgombero 2	50,62			
Piano S1-T Disimpegno	11,65			
Piano S1-T Ripostiglio	5,89			
Totale vani PIANO s1-T	135,94	160,46	0,5	80,23
Totale Superficie Commerciale S1-T (mq)				80,23
Piano I Sgombero	56,24			
Piano I Vano Scala	6,22			
Totale vani PIANO I	62,47	74,68	0,5	37,34
Piano I Terrazza	17,04		0,25	4,26
Piano I Balcone	5,47		0,25	1,37
Totale Superficie Commerciale P. I (mq)				42,97
Totale Superficie Commerciale (mq)				345,07

Il valore di mercato ordinario dell'abitazione unifamiliare è stimato in € 448.592,26 (da € 1300,00€/m² x in 345,07 m²).

I costi di demolizione e messa in pristino sono calcolati forfetariamente in € 4000,00 e sono i costi necessari alla demolizione della tettoia nel giardino e del bagno e della camera nel seminterrato con ricostituzione del locale di sgombero e del ripostiglio.

Per ripristinare lo stato legittimo sarà necessario inoltre sostenere i costi di movimento terra nell'area cortilizia a sud (porzione opposta alla via Boito) per ripristinare le quote originarie. Dalla disamina delle quote di progetto e dalla rappresentazione dei prospetti, in particolari del prospetto ovest, della C.E. 01/2004 (ultima rilasciata), si stima un volume di riempimento/rinterramento pari 300 mc.

I costi di rinterramento/livellamento sono forfetariamente stimati in € 20/mc tenuto conto della delicatezza dell'operazione di rimodellamento del terreno in aderenza al fabbricato. Il ripristino delle quote originarie dell'area cortilizia ha pertanto un costo complessivo di €6000,00.

I costi di realizzazione delle finiture interne dei due ambienti con edificazione al grezzo (locale di sgombero al piano mansardato (mq 56,24) e locale di sgombero nord del seminterrato (mq 50,62)) compresi infissi e parapetto del balcone mancanti, per il solo locale di sgombero mansardato, sono stimati complessivamente forfetariamente in € 14000,00.

Infine si ritiene applicabile la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per un ammontare pari al 5%.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quadro di sintesi

Valore ordinario fabbricato residenziale	€	448.592,26
Stima demolizione (-)	-€	4.000,00
Stima ristrutturazione (-)	-€	14.000,00
Stima rinterro cortile (-)	-€	6.000,00
totale	€	430.592,26
Correzione del 5% (assenza garanzia vizi)	-€	21.529,61
Stima totale	€	409.062,65

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto, la stima del lotto 1 in oggetto dopo arrotondamento è determinata in **€ 409000,00 (euro QUATTROCENTONOVEMILA/00)**.

LOTTO 1 14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE

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;

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUNTENZIONE

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili, né procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato.

LOTTO 2

LOTTO 2 3) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO

...

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.);

L'immobile oggetto di stima è una porzione di fabbricato con area di pertinenza ad esso graffata, e dopo aggiornamento catastale sono ora distinti al catasto fabbricati (NCEU) come:

NCEU Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Rendita
31	1755	1	VIA IS ARROCCHEDDAS snc Piano S1-T - 1	F03		R.Euro:

Al catasto terreni corrisponde la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Serdiana	31	1755	ENTE URBANO		0	0	5

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

58 di 133

CONFINI

La porzione di fabbricato in oggetto è edificato su un lotto ricadente in zona "B - Completamento residenziale" del PUC del Comune di Sordiana. L'intero fabbricato è costituito da due particelle di cui una (p.lla 2367) non facente parte della presente procedura esecutiva e di altra proprietà, pertanto, il confine sud è con la p.lla complementare 2367 (funzionalmente complementare in quanto costituenti un'unica unità immobiliare), il confine nord-est è con la p.lla 1756 (oggetto della presente procedura), ed il confine nord-ovest è costituito dalla via Is Arroccheddas. Si precisa che la p.lla 2367, non facente parte della presente procedura esecutiva e di altra proprietà, è stata oggetto di recente vendita giudiziaria (trasferito con decreto del tribunale di Cagliari del 08/02/2024 - repertorio n. 149 - trascrizione n. 7547.1/2024 in atti dal 26/03/2024).

CONSISTENZA

L'immobile in oggetto è una porzione di più ampio fabbricato la cui edificazione risulta interrotta al grezzo senza tamponature interne. La quota parte attribuibile alla p.lla 1755 è indefinita nei confini ma identificabile come la porzione adiacente al muro di confine del fabbricato edificato sulla p.lla 1756 ed estesa verticalmente sui tre livelli del fabbricato in costruzione (seminterrato, piano terra, primo piano (edificazione interrotta al piano di calpestio di quest'ultimo), mentre planimetricamente ha la consistenza di mq 5.

STATO CONSERVATIVO

L'edificazione è iniziata nel 2009 a seguito di rilascio di concessione edilizia n. 14/2008 (prot. 1950/2008 del Comune di Sordiana), ed è presumibilmente stata interrotta nel 2011 (riscontro da foto aeree). L'edificazione è allo stato di grezzo strutturale, con l'edificazione delle strutture portanti verticali e orizzontali in cemento armato e solai in latero-cemento. L'edificazione è interrotta al piano di calpestio del piano primo mentre mancano gli elementi verticali di quest'ultimo e la copertura prevista a doppio spiovente in laterocemento e coppi. Gli elementi strutturali appaiono integri con superfici omogenee. Si notano tracce di umidità diffusa sulle superficie interne per l'acqua che entra dalle aperture prive di serramenti e dalla botola della scala priva di copertura. I muri perimetrali sono in blocchi di laterizio forato. L'intonaco è assente sia all'interno che all'esterno e le murature sono esposte all'umidità. L'assenza di intonaco espone i laterizi all'azione diretta degli agenti atmosferici, accelerando il degrado.

PARTI COMUNI

Attualmente il cortile di pertinenza, sul retro del fabbricato rispetto alla via Arrocchedas, non ha confini delimitati in campo ma si presenta come un'unica area indistinta con i fabbricati a schiera adiacenti.

DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è una porzione di fabbricato con area di pertinenza ad esso graffata, e dopo aggiornamento catastale sono ora distinti al catasto fabbricati (NCEU) come:



NCEU Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Rendita
31	1755	1	VIA IS ARROCCHEDDAS snc Piano S1-T - 1	F03		R.Euro:

Al catasto terreni corrisponde la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Serdiana	31	1755	ENTE URBANO		0	0	5

Corrispondenza catastale

Le planimetrie depositate al NCEU sono aggiornate e rappresentano l'immobile oggetto di perizia. L'area cortilizia di pertinenza, posta sul retro del fabbricato rispetto alla via Arrocchedas, non ha confini delimitati in campo ma si presenta come un'unica area indistinta con i fabbricati a schiera adiacenti (tutti in corso di edificazione interrotta).

LOTTO 2 4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL ...

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;

Si precisa che la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo per il seguente immobile:

Comune di Serdiana - NCEU foglio 31 part. 1755 cat. F/1 mq. 5 piano T - Via Is Arroccheddas 4;

Diritto: Proprietà - Frazione: $\frac{1}{2}$;

che coincide con l'identificazione riportata nel pignoramento e nella relazione notarile.

A seguito di aggiornamento catastale l'identificazione attuale è:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria
31	1755	1	VIA IS ARROCCHEDDAS snc Piano S1-T - 1	F03

La cronistoria integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell'immobile è la seguente:

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 10/08/2002 - 10/08/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà

Dal 09/02/1988 al 13/12/2007 compravendita rogito notaio Paolo Tardiola di Dolianova in data 20 gennaio 1988, numero 3410 di repertorio, trascritto a Cagliari il 9 febbraio 1988 ai numeri 2233/3270.	Comune di Sordiana NCT fg. 31 part. 810 di mq. 500	[REDACTED]
Dal 09/02/1988 al 13/12/2007 compravendita rogito notaio Paolo Tardiola di Dolianova in data 20 gennaio 1988, numero 3410 di repertorio, trascritto a Cagliari il 9 febbraio 1988 ai numeri 2234/3271 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	Comune di Sordiana NCT fg. 31 part. 325 di mq. 1200	PINNA Ettore nato a Sordiana (CA) il [REDACTED]
Dal 16.07.2007 al 05/12/2007 Fusione Tipo mappale del 28 agosto 1995 Pratica n. CA0465826 in atti dal 16 luglio 2007 (n. 18633.1/1995).	Comune di Sordiana NCT fg. 31 part. 1106 ente urbano di mq. 1106	[REDACTED]
Dal 07/02/2006 al 01/03/2006 costituzione del 7 febbraio 2006 Pratica n. CA0035501 in atti dal 7 febbraio 2006 (n. 402.1/2006)	Comune di Sordiana NCEU fg. 31 part. 1106 cat. A/3 vani 7	[REDACTED]
Dal 01/03/2006 al 05/12/2007 variazione del 1° (primo) marzo 2006 Pratica n. CA0059259 in atti dal 1° (primo) marzo 2006 demolizione totale (n. 6316.1/2006)	Comune di Sordiana NCEU fg. 31 part. 1106 sub. 1 cat. F/1 mq. 1700	[REDACTED]
Dal 05/12/2007 al 05/04/2017 divisione del 5 dicembre 2007 Pratica n. CA0687497 in atti dal 5 dicembre 2007 (n. 68265.1/2007)	Comune di Sordiana NCEU foglio 31 part. 1755 cat. F/1 mq. 5 piano T - Via Is Arrocheddas 4 NCEU foglio 31 part. 1756 cat. F/1 mq. 123 piano T - Via Is Arrocheddas 4	[REDACTED]
Dal 13/12/2007 al 05.04.2017 divisione rogito notaio De Magistris Carlo Mario di Cagliari in data 5 dicembre 2007, n. 122886/26155 di repertorio, trascritto a Cagliari il 13 dicembre 2007 ai numeri 32411/49301	NCEU fg. 31 part. 1755 e 1756	[REDACTED]
Dal 05/04/2017 al 18.05.2025 Atto rogito notaio Claudia Perra di Dolianova in data 31 marzo 2017, numero 8813/6364 di repertorio, trascritto a Cagliari il 5 aprile 2017 ai numeri 7382/9933, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Comune di Sordiana NCEU foglio 31 part. 1755 cat. F/1 mq. 5 piano T - Via Is Arrocheddas 4 NCEU foglio 31 part. 1756 cat. F/1 mq. 123 piano T - Via Is Arrocheddas 4	[REDACTED]

Dal 18.05.2025 (aggiornamento catastale autorizzato)	Comune di Serdiana NCEU foglio 31 part. 1755 sub.1 cat. F/3 piano S1-T - 1 - Via Is Arrocheddas snc NCEU foglio 31 part.1756 sub.1 cat. F/3 piano S1-T - 1 - Via Is Arrocheddas snc	 Proprietari per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.
---	---	--

LOTTO 2 5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACC...

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;

È stato necessario l'aggiornamento catastale, portato a termine previa autorizzazione.

LOTTO 2 6) INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URB...

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;

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC del Comune di Serdiana il lotto in oggetto ricade nella zona "B - Completamento residenziale" che include le parti di territorio comunale costituite da comparti edificatori già definiti e dotati di urbanizzazioni primarie, destinate al completamento residenziale. Per quanto d'interesse al caso specifico, per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:

- Indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

- L'edificazione deve rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile un arretramento pari almeno a 2 m.
- Altezza massima pari a 8,50 m. e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano qualora l'edificazione sia a filo strada.
- Superficie coperta massima pari al 75% della superficie dell'intero lotto.
- Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di volume. Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo, fermo restando il rispetto degli standards preesistenti. In ogni caso deve essere previsto un posto macchina 'effettivo' per ogni nuova unità immobiliare.
- Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione) di carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una dotazione di spazi ad uso pubblico per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi.
- I locali adibiti ad abitazione devono avere una altezza netta interna non inferiore a 2,70 metri. Per i vani accessori (corridoi, disimpegni, i bagni e servizi igienici ed i ripostigli interni all'alloggio), il limite di cui sopra può essere ridotto a 2,40 metri."

Il lotto è vincolato in virtù del Decreto dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport (D.API) n. TPUC/13 del 06.04.1990 che tutela una "Zona panoramica". Gli interventi devono essere orientati alla conservazione dei valori paesaggistici, morfologici e identitari dell'area. Gli interventi più invasivi, come la nuova costruzione, sono severamente limitati o vietati, specialmente se alterano la percezione visiva o la silhouette dei rilievi. Sono consentite solo le opere strettamente necessarie per la manutenzione, il restauro conservativo e la riqualificazione, purché rispettino i caratteri tipologici e costruttivi tradizionali del paesaggio rurale. Per quanto d'interesse al caso specifico, vi è obbligo di utilizzare materiali, finiture e colori coerenti con la tradizione locale e il paesaggio rurale; sono poste limitazioni alle trasformazioni del suolo (scavi, sbancamenti, movimenti terra) e alla realizzazione di infrastrutture che incidano negativamente sul panorama (può essere imposto il divieto di installare elementi tecnologici che alterino l'aspetto panoramico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Serdiana è stata estratta copia della Concessione Edilizia n° 14/2008 del 18/07/2008 (prot. 1950/2008 del Comune di Serdiana) per la "Costruzione di 4 case a schiera ad uso residenziale". Gli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia identificano il fabbricato in oggetto come lotto n. 2 ed hanno ad oggetto la costruzione di una civile abitazione unifamiliare a schiera edificata su filo strada su tre livelli con area cortilizia sul retro. Le misure di progetto assentite nelle CC.EE sono le seguenti:

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| • Lotto di progetto: | 130,86 mq; |
| • Volume edificabile: | 392,58 mc; |
| • Superficie coperta | 60,30 mq; |
| • Volume in progetto: | 319,90 mc; |
| • Superficie utile residenziale: | 84,72 mq; |
| • Superficie utile non residenziale: | 71,87 mq; |

L'intervento edificatorio è stato assoggettato ad autorizzazione paesaggistica (ex all'art. 146 c. 2 del "Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio" approvato con D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004, modificato dall'art. 16 del D Lgs n. 157 del 24.03.2006) e al relativo controllo di legittimità da parte della Soprintendenza (ex art. 159 del D.Lgs. 42/2004).

La concessione è scaduta senza che l'edificazione sia completata e sono decorsi anche i termini di validità dell'autorizzazione paesaggistica (5 anni a decorrere dal 09.04.2008).

L'edificazione è interrotta al grezzo sino al piano di calpestio del primo piano con sostanziale corrispondenza agli elaborati di progetto approvati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato in arretramento rispetto al filo stradale nella tipologia villetta unifamiliare a schiera su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo) con area cortilizia sul retro rispetto alla via Is Arrocheddas. L'edificazione è allo stato di grezzo strutturale, con l'edificazione delle strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato e solai in latero-cemento sino al piano di calpestio del primo piano (mancano elementi verticali del primo piano e la copertura prevista in coppi a doppio spiovente). La scala è in calcestruzzo armato edificata sino all'ultimo solaio ed i muri perimetrali sono in blocchi di laterizio forato. Sono assenti gli infissi e ogni sorta d'impianto, oltre gli intonaci sia interni che esterni.

LOTTO 2 7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ ...

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;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 2, avente ad oggetto un fabbricato in costruzione, che si ritiene non ulteriormente frazionabile. Il bene pignorato non costituisce un'unità funzionale indipendente ma una sua porzione ed il bene complementare non è oggetto della presente procedura esecutiva.

LOTTO 2 8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI ...

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;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 2, avente ad oggetto un fabbricato e l'area cortilizia di pertinenza, che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

TITOLARITÀ

Il lotto in descrizione è pignorato per la quota di 1/2 dell'intero della piena proprietà suddivisa equamente (1/2 di Piena Proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni) fra i sigg.:

[REDAZIONE]

LOTTO 2 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 ..

STATO DI OCCUPAZIONE

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);

In occasione del primo sopralluogo del 25.01.2025 l'immobile è risultato edificato parzialmente al grezzo ed in stato di abbandono presumibilmente da oltre un decennio. L'unità funzionale è costituita da due particelle: la p.lla 1755 oggetto della presente procedura esecutiva e oggetto della presente relazione di stima; e la p.lla 2367, non facente parte della presente procedura esecutiva e di altra proprietà, ma oggetto di recente vendita giudiziaria (trasferito con decreto del tribunale di Cagliari del 08/02/2024 - repertorio n. 149 - trascrizione n. 7547.1/2024 in atti dal 26/03/2024).

LOTTO 2 10) OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O

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

Situazione ipotetica non riscontrata.

LOTTO 2 11) INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

L'immobile ricade in area assoggettata a vincolo paesaggistico e gli interventi di trasformazione/modifica sono assoggettati al rilascio di autorizzazione paesaggistica.

L'attuale edificazione è stata realizzata previa "Autorizzazione paesaggistica 06/2008 del 31.03.2008" (ex all'art. 146 c. 2 del "Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio" approvato con D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004, modificato dall'art. 16 del D Lgs n. 157 del 24.03.2006) rilasciata dal Comune di Sordana e trasmessa alla Soprintendenza con nota prot. n. 2179 del 09.04.2008, che riporta le seguenti prescrizioni:

1. La copertura del tetto dovrà essere realizzata con tegole curve (coppi sardi), con lo stillicidio diretto, senza l'utilizzo di gronde e pluviali;
2. Gli infissi dovranno essere in legno;
3. Gli esterni dovranno essere tinteggiati con colori-scelti nella gamma cromatica delle terre naturali;
4. Materiali, finiture e lavorazioni dovranno essere nel pieno rispetto della tradizione locale.

Non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

LOTTO 2 12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,

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;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Si allega inventario Terre civiche del Comune di Serdiana (Determinazione del Direttore del Servizio APC dell'ARGEA Sardegna n.7321 del 17.12.2018).

LOTTO 2 13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL

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;

STIMA

Tenuto conto che la particella corrispondente al catasto terreni è di 5 mq, con il metodo sintetico comparativo il valore dei lotti edificabili in zona "B - Completamento residenziale" sulla piazza di Serdiana è stimato in 100,00 €/mq.

Tenuto conto che il fabbricato è edificato al grezzo sino al piano di calpestio del primo piano, si ritiene corretto procedere alla stima del costo di fabbricazione medio al mq per la quota parte di superfici del seminterrato e del piano terra ricadenti sulla proiezione verticale del terreno, deprezzandola per un coefficiente di vetusta/degrado fisico per l'esposizione ad intemperie per circa 14 anni. L'edificio edificato sulla proiezione verticale della particella terreni è misurato in mq 4,67 per entrambi i piani seminterrato e piano terra. Il costo di costruzione del grezzo di un edificio con elementi portanti in cemento armato (c.a.) e muri esterni in laterizio, escludendo serramenti, intonaci e muri interni, è stimato in € 815,00 per metro quadro (mq) di superficie lorda che include le seguenti macro-voci di spesa:

- Fondazioni e scavi e strutture portanti verticali (pilastri) e orizzontali (travi e solai) in cemento armato, che impattano per circa il 40-50%;
- Muri perimetrali (Tamponamenti) esterni in laterizio, che definiscono il volume dell'edificio, che impattano per circa il 20-30%;
- Ultimo solaio edificato, che costituisce la copertura del piano terra e coincidente con il piano di calpestio del piano primo non edificato, considerando che è senza coibentazione o rivestimento finale, consistente nella sola struttura e orditura primaria, che impatta per circa il 15-25%.
- Oltre oneri di sicurezza e allestimento cantiere, che impattano per circa il 5 %.

Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

	€/mq	superficie (mq)		
Costo fabbricazione Piano				
Seminterrato	€	815,00	4,67	€ 3.806,05

Costo fabbricazione Piano				
Terra	€	815,00	4,67	€ 3.806,05
Totale costo di fabbricazione				€ 7.612,10
Deprezzamento 15% per vetusta / esposizione intemperie			-€	1.141,82
Valore del fabbricato			€	6.470,29
Valore commerciale del terreno	€	100,00	5,00	€ 500,00
Stima totale Lotto n.2				€ 6.970,29

Pertanto, la stima del lotto 2 in oggetto dopo arrotondamento è determinata in **€ 7000,00 (euro SETTEMILA/00)**.

LOTTO 2 14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE

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;

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUNTENZIONE

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili, né procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato.

LOTTO 3

LOTTO 3 3) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO

...

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.);

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato con area di pertinenza ad esso graffata, e dopo aggiornamento catastale sono ora distinti al catasto fabbricati (NCEU) come:

NCEU Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Rendita
31	1756	1	VIA IS ARROCCHEDDAS snc Piano S1-T - 1	F03		R.Euro:

Al catasto terreni corrisponde la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Serdiana	31	1756	ENTE URBANO		0	1	23

CONFINI

Il fabbricato in oggetto è edificato su un lotto ricadente in zona "B – Completamento residenziale" del PUC del Comune di Serdiana. Il confine est è con la p.lla 1757 di altra proprietà; il confine sud è in parte anche con la p.lla 1781 ed in parte con la p.lla 1757, di altra proprietà; il confine ovest è con la p.lla 1755, coinvolta nella presente procedura, e la p.lla 2367 di altra proprietà; Il confine nord-ovest è costituito dalla via Is Arroccheddas.

CONSISTENZA

L'immobile in oggetto è un fabbricato la cui edificazione risulta interrotta al grezzo senza tamponature interne estesa su sui tre livelli (seminterrato, piano terra, primo piano (edificazione interrotta al piano di calpestio di quest'ultimo), è planimetricamente ha la seguente consistenza in mq:

Superficie lorda fabbricato P.S1-T.	mq	54,54
Superficie lorda fabbricato P.T.	mq	59,47
Superficie cortile fronte strada	mq	11,37
Superficie cortile retro	mq	52,16

STATO CONSERVATIVO

L'edificazione è iniziata nel 2009 a seguito di rilascio di concessione edilizia n. 14/2008 (prot. 1950/2008 del Comune di Serdiana), ed è presumibilmente stata interrotta nel 2011 (risconto da foto aeree). L'edificazione è allo stato di grezzo strutturale, con l'edificazione delle strutture portanti verticali e orizzontali in cemento armato e solai in latero-cemento. L'edificazione è interrotta al piano di calpestio del piano primo mentre mancano gli elementi verticali di quest'ultimo e la copertura prevista a doppio spiovente in laterocemento e coppi. Gli elementi strutturali appaiono integri con superfici omogenee. Si notano tracce di umidità diffusa sulle superficie interne per l'acqua che entra dalle aperture prive di serramenti e dalla botola della scala priva di copertura. I muri perimetrali sono in blocchi di laterizio forato. L'intonaco è assente sia all'interno che all'esterno e le murature sono esposte all'umidità. L'assenza di intonaco espone i laterizi all'azione diretta degli agenti atmosferici, accelerando il degrado.

PARTI COMUNI

Attualmente il cortile di pertinenza, sul retro del fabbricato rispetto alla via Arrocchedas, non ha confini delimitati in campo ma si presenta come un'unica area indistinta con i fabbricati a schiera adiacenti.

DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è una porzione di fabbricato con area di pertinenza ad esso graffata, e dopo aggiornamento catastale sono ora distinti al catasto fabbricati (NCEU) come:

NCEU Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Rendita
31	1756	1	VIA IS ARROCCHEDDAS snc Piano S1-T - 1	F03		R.Euro:

Al catasto terreni corrisponde la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Serdiana	31	1756	ENTE URBANO		0	1	23

Corrispondenza catastale

Le planimetrie depositate al NCEU rappresentano l'immobile nella sua interezza. L'area cortilizia di pertinenza, posta sul retro del fabbricato rispetto alla via Arrocchedas, non ha confini delimitati in campo ma si presenta come un'unica area indistinta con i fabbricati a schiera adiacenti (tutti in corso di edificazione interrotta).

LOTTO 3 4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL ...

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

Si precisa che la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo per il seguente immobile:

Comune di Serdiana - NCEU foglio 31 part. 1756 cat. F/1 mq. 123 piano T - Via Is Arroccheddas 4;

Diritto: Proprietà - Frazione: ½;

che coincide con l'identificazione riportata nel pignoramento e nella relazione notarile.

A seguito di aggiornamento catastale l'identificazione attuale è:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria
31	1756	1	VIA IS ARROCCHEDDAS snc Piano S1-T - 1	F03

La cronistoria integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell'immobile è la seguente:

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 10/08/2002 - 10/08/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà

Dal 09/02/1988 al 13/12/2007	Comune di Sordiana NCT fg. 31 part. 325 di
compravendita rogito notaio Paolo Toschi di Sordiana in data 22 gennaio	

[illegible]

Anno	Efficiente (%)
2013	45
2014	40
2015	35
2016	30
2017	35
2018	30

[illegible]

ASIE
GIUGNO
1997

Proprietari per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni in continuità per il periodo dal 08/10/2020.



Dal 18.05.2025 (aggiornamento catastale autorizzato)	Comune di Serdiana NCEU foglio 31 part. 1755 sub.1 cat. F/3 piano S1-T - 1 - Via Is Arrocheddas snc NCEU foglio 31 part.1756 sub.1 cat. F/3 piano S1-T - 1 - Via Is Arrocheddas snc	 Proprietari per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.
---	---	--

LOTTO 3 5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACC....

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;

È stato necessario l'aggiornamento catastale, portato a termine previa autorizzazione.

LOTTO 3 6) INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URB...

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;

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC del Comune di Serdiana il lotto in oggetto ricade nella zona "B - Completamento residenziale" che include le parti di territorio comunale costituite da comparti edificatori già definiti e dotati di urbanizzazioni primarie, destinate al completamento residenziale. Per quanto d'interesse al caso specifico, per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:

- Indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.
- L'edificazione deve rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile un arretramento pari almeno a 2 m.

- Altezza massima pari a 8,50 m. e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano qualora l'edificazione sia a filo strada.
- Superficie coperta massima pari al 75% della superficie dell'intero lotto.
- Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di volume. Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo, fermo restando il rispetto degli standards preesistenti. In ogni caso deve essere previsto un posto macchina 'effettivo' per ogni nuova unità immobiliare.
- Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione) di carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una dotazione di spazi ad uso pubblico per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi.
- I locali adibiti ad abitazione devono avere una altezza netta interna non inferiore a 2,70 metri. Per i vani accessori (corridoi, disimpegni, i bagni e servizi igienici ed i ripostigli interni all'alloggio), il limite di cui sopra può essere ridotto a 2,40 metri."

Il lotto è vincolato in virtù del Decreto dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport (D.API) n. TPUC/13 del 06.04.1990 che tutela una "Zona panoramica". Gli interventi devono essere orientati alla conservazione dei valori paesaggistici, morfologici e identitari dell'area. Gli interventi più invasivi, come la nuova costruzione, sono severamente limitati o vietati, specialmente se alterano la percezione visiva o la silhouette dei rilievi. Sono consentite solo le opere strettamente necessarie per la manutenzione, il restauro conservativo e la riqualificazione, purché rispettino i caratteri tipologici e costruttivi tradizionali del paesaggio rurale. Per quanto d'interesse al caso specifico, vi è obbligo di utilizzare materiali, finiture e colori coerenti con la tradizione locale e il paesaggio rurale; sono poste limitazioni alle trasformazioni del suolo (scavi, sbancamenti, movimenti terra) e alla realizzazione di infrastrutture che incidano negativamente sul panorama (può essere imposto il divieto di installare elementi tecnologici che alterino l'aspetto panoramico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Serdiana è stata estratta copia della Concessione Edilizia (C.E.) n° 14/2008 del 18/07/2008 (prot. 1950/2008 del Comune di Serdiana) per la "Costruzione di 4 case a schiera ad uso residenziale". Gli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia identificano il fabbricato in oggetto come lotto n. 3 ed hanno ad oggetto la costruzione di una civile abitazione unifamiliare a schiera edificata in lieve arretramento sul filo strada su tre livelli con area cortilizia sul retro.

Nella C.E. il lotto annetteva anche la p.lla adiacente 1761 di mq. 6,00 che non è inclusa nel procedimento espropriativo pertanto, rispetto alla C.E., il lotto attualmente è rimaneggiato di 6,00 mq. Le misure di progetto assentite nella C.E. sono le seguenti:

- Lotto di progetto: 128,67 mq (attualmente rimaneggiato a 123 mq per esclusione della p.lla 1761, non inserita nella presente procedura);
- Volume edificabile: 386,01 mc (attualmente rimaneggiato a 369 mc per esclusione della p.lla 1761, non inserita nella presente procedura);
- Superficie coperta massima 96,50 mq (attualmente rimaneggiata a 92,25 mq per esclusione della p.lla 1761, non inserita nella presente procedura);
- Superficie coperta 53,92 mq;
- Volume in progetto: 303,57 mc;
- Superficie utile residenziale: 87,25 mq;
- Superficie utile non residenziale: 67,27 mq;

L'intervento edificatorio è stato assoggettato ad autorizzazione paesaggistica (ex all'art. 146 c. 2 del "Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio" approvato con D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004, modificato

dall'art. 16 del D Lgs n. 157 del 24.03.2006) e al relativo controllo di legittimità da parte della Soprintendenza (ex art. 159 del D.Lgs. 42/2004).

La concessione è scaduta senza che l'edificazione sia completata e sono decorsi anche i termini di validità dell'autorizzazione paesaggistica (5 anni a decorrere dal 09.04.2008).

L'edificazione è interrotta al grezzo sino al piano di calpestio del primo piano con sostanziale corrispondenza agli elaborati di progetto approvati.

La riduzione della superficie del lotto di 6,00 mq per esclusione della p.lla 1761 non compromette la possibilità di ottenere una nuova concessione per il completamento dell'edificazione coerente alla C.E. di cui sono decorsi i termini.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato in lieve arretramento rispetto al filo stradale nella tipologia villetta unifamiliare a schiera su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo) con area cortilizia principale sul retro rispetto alla via Is Arroccheddas. L'edificazione è allo stato di grezzo strutturale, con l'edificazione delle strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato e solai in latero-cemento sino al piano di calpestio del primo piano (mancano elementi verticali del primo piano e la copertura prevista in coppi a doppio spiovente). La scala è in calcestruzzo armato edificata sino all'ultimo solaio ed i muri perimetrali sono in blocchi di laterizio forato. Sono assenti gli infissi e ogni sorta d'impianto, oltre gli intonaci sia interni che esterni.

LOTTO 3 7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ ...

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;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 3, avente ad oggetto un fabbricato in costruzione, che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

LOTTO 3 8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI

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;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 3, avente ad oggetto un fabbricato e l'area cortilizia di pertinenza, che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

TITOLARITÀ

Il lotto in descrizione è pignorato per la quota di 1/2 dell'intero della piena proprietà suddivisa equamente (1/2 di Piena Proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni) fra i sigg.:

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 3 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 ..

STATO DI OCCUPAZIONE

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);

In occasione del primo sopralluogo del 25.01.2025 l'immobile è risultato edificato parzialmente al grezzo ed in stato di abbandono presumibilmente da oltre un decennio, pertanto nessuna occupazione risulta rivendicabile sullo stesso.

LOTTO 3 10) OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O

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

Situazione ipotetica non riscontrata.

LOTTO 3 11) INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

L'immobile ricade in area assoggettata a vincolo paesaggistico e gli interventi di trasformazione/modifica sono assoggettati al rilascio di autorizzazione paesaggistica preventiva.

L'attuale edificazione è stata realizzata previa "Autorizzazione paesaggistica 06/2008 del 31.03.2008" (ex all'art. 146 c. 2 del "Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio" approvato con D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004, modificato dall'art. 16 del D Lgs n. 157 del 24.03.2006) rilasciata dal Comune di Sordana e trasmessa alla Soprintendenza con nota prot. n. 2179 del 09.04.2008, che riporta le seguenti prescrizioni:

1. La copertura del tetto dovrà essere realizzata con tegole curve (coppi sardi), con lo stillicidio diretto, senza l'utilizzo di gronde e pluviali;
2. Gli infissi dovranno essere in legno;
3. Gli esterni dovranno essere tinteggiati con colori-scelti nella gamma cromatica delle terre naturali;

4. Materiali, finiture e lavorazioni dovranno essere nel pieno rispetto della tradizione locale.

Non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

LOTTO 3 12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,

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;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Si allega inventario Terre civiche del Comune di Sordiana (Determinazione del Direttore del Servizio APC dell'ARGEA Sardegna n.7321 del 17.12.2018).

LOTTO 3 13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL

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;

STIMA

Tenuto conto che la particella corrispondente al catasto terreni è di 123 mq, con il metodo sintetico comparativo il valore dei lotti edificabili sulla piazza di Sordiana è stimato in 100,00 €/mq.

Tenuto conto che il fabbricato è edificato al grezzo sino al piano di calpestio del primo piano, si ritiene corretto procedere alla stima del costo di fabbricazione medio al mq deprezzato per un coefficiente di vetusta/degrado fisico per l'esposizione ad intemperie per circa 14 anni. L'edificio edificato è misurato in mq lordi 54,54 al piano seminterrato e mq lordi 59,47 al piano terra. Il costo di costruzione del grezzo di un edificio con elementi portanti in cemento armato (c.a.) e muri esterni in laterizio, escludendo serramenti, intonaci e muri interni, è stimato in € 815,00 per metro quadro (mq) di superficie lorda che include le seguenti macro-voci di spesa:

- Fondazioni e scavi e strutture portanti verticali (pilastri) e orizzontali (travi e solai) in cemento armato, che impattano per circa il 40-50%;
- Muri perimetrali (Tamponamenti) esterni in laterizio, che definiscono il volume dell'edificio, che impattano per circa il 20-30%;
- Ultimo solaio edificato, che costituisce la copertura del piano terra e coincidente con il piano di calpestio del piano primo non edificato, considerando che è senza coibentazione o rivestimento finale, consistente nella sola struttura e orditura primaria, che impatta per circa il 15-25%.
- Oltre oneri di sicurezza e allestimento cantiere, che impattano per circa il 5 %.

Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

Quadro di sintesi				
	€/mq		superficie (mq)	
Costo fabbricazione Piano				
Seminterrato	€	815,00	54,54	€ 44.450,10

Costo fabbricazione Piano				
Terra	€	815,00	59,47	€ 48.468,05
Totale costo di fabbricazione				€ 92.918,15
Deprezzamento 15% per vetusta / esposizione intemperie			-€	13.937,72
Valore del fabbricato			€	78.980,43
Valore commerciale del terreno	€	100,00	123,00	€ 12.300,00
Stima totale Lotto n.3				€ 91.280,43

Pertanto, la stima del lotto 3 in oggetto dopo arrotondamento è determinata in **€ 91300,00 (euro NOVANTUNOMILATRECENTO/00)**.

LOTTO 3 14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE

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;

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUNTENZIONE

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili, né procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato.

LOTTO 4

LOTTO 4 3) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO

...

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.);

L'immobile oggetto di stima è un'area non urbanizzata in zona "C" del Comune di Serdiana in località "Sant'Antonio", coordinate geografiche 39.37718925, 9.16111455, senza accesso diretto alla via pubblica (intercluso) se non attraverso terreni aperti limitrofi passando sia dalla via Eleonora D'Arborea (accesso da est), che dalle vie Emilio Lussu e Sandro Pertini (accesso da ovest) o dai vicoli I, II e III della via Eleonora D'Arborea (accesso da sud). Il terreno è distinto al catasto terreni (NCT) come:

NCT Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
32	260		SEMINATIVO	1	0	9	80	Euro: 6,07	Euro: 1,52

L'utilizzo riscontrabile in campo è agricolo a seminativo mantenuto a riposo vegetativo.

CONFINI

A seguito di ricerca sul portale RAS "sardegnafotoaeree" è stata riscontrata nell'ultimo ventennio una conduzione unisona (condotte assieme, assoggettate alle stesse lavorazioni e presumibilmente nelle stesse giornate e dagli stessi operatori) con le particelle attigue 186 e 455 (confine nord), 659 (confine ovest), 660 (confine est), tutte al foglio 32 di Serdiana e di cui le prime due (186 e 455) inserite nella presente procedura. Il confine a sud è con la particella 187 (foglio 32 di Serdiana), che dagli archivi aerofotografici risulta condotta non all'unisono.

CONSISTENZA

Il terreno in oggetto non ha confini definiti in campo e la superficie reale planimetrica misurata con metodi aerofotogrammetrici è di 975 mq, leggermente inferiore al dato metrico riportato in visura catastale di 980 mq.

LOTTO 4 4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL ...

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

Il terreno è distinto al catasto terreni (NCT) come:

NCT Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
32	260		SEMINATIVO	1	0	9	80	Euro: 6,07	Euro: 1,52

La cronistoria dei dati catastali dell'immobile è la seguente:

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 10/08/2002 - 10/08/2022

Periodo	Dati catastali	Proprietà
Dal 14/05/1985 al 13/05/1987 Impianto meccanografico del 14/05/1985	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 260 di mq. 3235	[REDACTED]
Dal 13/05/1987 al 27/09/1994 successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 260 di mq. 3235	[REDACTED]
Dal 27/09/1994 al 01/10/2004 VARIAZIONE frazionamento in atti dal 27 settembre 1994 (n.3141.1/1989)	Comune di Sordiana - NCT foglio 32 part. 260 nat. seminativo mq. 980	[REDACTED]
Dal 01/10/2004 al 10/08/2022 (fine periodo verificato) di compravendita rogito notaio Perra Claudia di Dolianova in data 24.092004, numero 2709/1468 di repertorio, trascritto a Cagliari il 1.10.2004 ai numeri 24916/35932.	Comune di Sordiana - NCT foglio 32 part. 260 nat. seminativo mq. 980	[REDACTED]

LOTTO 4 5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACC....

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;

Non necessario.

LOTTO 4 6) INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URB...

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;

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC vigente del Comune di Serdiana il lotto in oggetto ricade nella zona omogenea "C – di lottizzazione" che include le parti di territorio ancora inedificate e con l'assetto urbanistico non ancora definito, destinate alla nuova zona residenziale. Nelle zone omogenee classificate "C", ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991 n. 20 (Norme integrative per l'attuazione della L.R. 22.12.1989 n. 45), l'edificazione è subordinata alla predisposizione di apposito Piano Attuativo. Il Piano Attuativo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice territoriale massimo pari a 1 mc/mq;
- Volumetria massima così ripartita:
 - 70% per la residenza, di cui almeno il 15% da riservare ad interventi di edilizia economica e popolare;
 - 20% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
 - 10 % per servizi pubblici;

La dotazione minima da prevedere per spazi pubblici "S", riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle zone destinate alle sedi viarie, da cedere al Comune, deve essere pari a 12 mq ad abitante insediabile. Per il calcolo degli abitanti insediabili si utilizza il parametro di 100 mc/ab..

I piani attuativi devono prevedere l'accorpamento delle aree di cessione in lotti di forma regolare e di facile accesso dalle strade pubbliche e localizzati di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Il piano attuativo dovrà interessare una superficie di almeno 10.000 mq o l'intero comparto se la parte residua è inferiore ai 5.000 mq. È altresì consentito presentare piani attuativi di dimensione inferiore a quella minima prescritta se si tratta di parti urbanisticamente definite o di interi comparti.

È possibile prevedere non solo edifici di tipo residenziale, ma anche interventi di attività produttive e terziarie convenzionate, purché compatibili con la residenza.

L'edificazione deve inoltre rispettare i seguenti standard:

- Altezza massima dei fabbricati: m 8,50;
- Aree di sosta per parcheggi privati, a servizio della residenza, nella misura pari ad un mq ogni 10 mc di costruzione, da localizzare all'interno o negli spazi di stretta pertinenza dei singoli lotti, con l'individuazione di un posto macchina effettivo per ogni unità immobiliare;

- Aree per spazi pubblici o ad uso pubblico negli insediamenti commerciali e/o direzionali, pari ad 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dell'intervento previsto, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- Divieto di costruire corpi accessori costituenti volume separati dal corpo di fabbrica principale.

Alle norme vigenti su esposte si aggiungono le seguenti norme di salvaguardia derivanti dall'adozione di una variante al PUC:

Si stabilisce un periodo massimo di anni 2 (due), per la presentazione da parte dei proprietari delle aree ricadenti in zone "C", di Piani di Lottizzazione Attuativi (P.d.L.), in difetto, l'Amministrazione Comunale procederà con apposita variante al P.U.C. per trasferire le zone "C" non interessate da P.d.L., in altri siti, ove i proprietari abbiano manifestato la volontà di eseguire piano di lottizzazione.

Il Piano Attuativo dovrà rispettare le seguenti norme:

La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:

- 70% per la residenza;
- 20% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 10% per servizi pubblici.

È possibile prevedere non solo edifici di tipo residenziale, ma anche utilizzare la quota del 20% del volume totale (servizi connessi) per interventi di attività produttive e terziarie compatibili con la residenza.

(È stato richiesto è ottenuto il CDU cumulativo per i diversi terreni oggetto della procedura.)

LOTTO 4 7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ ...

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;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 4, avente ad oggetto un terreno che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

LOTTO 4 8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI

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;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 4, avente ad oggetto un'area edificabile di 975 mq che si ritiene opportuno non frazionare ulteriormente in quanto la normativa urbanistica prevede l'edificazione a mezzo strumento attuativo (piano attuativo o piano di lottizzazione) che deve obbligatoriamente interessare ***"una superficie di almeno 10.000 mq o l'intero comparto se la parte residua è inferiore ai 5.000 mq"*** (sono necessari accordi con fondi confinanti).

TITOLARITÀ

Il terreno in descrizione è pignorato per la quota di 1/2 dell'intero della piena proprietà suddivisa equamente (1/2 di Piena Proprietà ciascuno) fra i sigg.:

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 4 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 ..

STATO DI OCCUPAZIONE

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);

In occasione dei sopralluoghi (25.01.2025 e 20.12.2025) il terreno è risultato un seminativo mantenuto a riposo vegetativo. A seguito di ricerca sul portale RAS "sardegnafotoaeree" è stata riscontrata nell'ultimo ventennio una conduzione unisona (condotte assieme, assoggettate alle stesse lavorazioni e presumibilmente nelle stesse giornate e dagli stessi operatori) con le particelle attigue 186 e 455 (confine nord), 659 (confine ovest), 660 (confine est), tutte al foglio 32 di Serdiana e di cui le prime due (186 e 455) inserite nella presente procedura.

È stata intentata la verifica dell'esistenza di contratti di conduzione formalmente costituiti tramite accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (prot. 308491 del 24.06.2025), che è rimasta però inevasa.

LOTTO 4 10) OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O

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

Situazione ipotetica non riscontrata.

LOTTO 4 11) INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Il terreno in oggetto non è assoggettato a vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 10 comma 1° della Legge 21.11.2000, n° 353, "Legge quadro in materia di incendi boschivi" e dell'art. 8, Allegato "A" della delibera G.R. n. 36/46 del 23/10/2001.

Per lo stesso non è stato emesso alcun provvedimento sospensivo di cui all'art. 30, c. 7, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

LOTTO 4 12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,

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;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Si allega inventario Terre civiche del Comune di Serdiana (Determinazione del Direttore del Servizio APC dell'ARGEA Sardegna n.7321 del 17.12.2018).

LOTTO 4 13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL

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;

STIMA

Il terreno in oggetto ha un'estensione di 975 mq (paragrafo consistenza) e ricade in zona omogenea "C" del PUC del Comune di Serdiana. Si ritiene opportuno procedere alla stima tramite metodo sintetico-comparativo, poiché il procedimento analitico basato sul valore agricolo non risulterebbe idoneo a individuare il più probabile valore di mercato, portando a una significativa sottostima del bene. Il valore è stato determinato attraverso la comparazione dei prezzi medi rilevati nel mercato locale per terreni con caratteristiche ordinarie. Al valore base sono stati applicati correttivi specifici per le peculiarità del lotto, quali:

- Assenza totale di opere di urbanizzazione;
- Ubicazione favorevole: vicinanza (inferiore a 100 metri) ad aree già urbanizzate a sud, ovest e nord;
- Superficie inferiore al minimo edificabile: necessità di accordi con i confinanti per l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Sulla base di tali valutazioni, il valore di mercato unitario è stimato in € 40,00/mq ed il valore complessivo del terreno (975 mq) è determinato in € 39.000,00 (Euro trentanovemila/00)

Pertanto, la stima del lotto 4 in oggetto è determinata in **€ 39.000,00 (euro TRENTANOVEMILA/00)**.

LOTTO 4 14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE

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;

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUNTENZIONE

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili, né procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato.

LOTTO 5

LOTTO 5 3) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO

...

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.);

L'immobile oggetto di stima è un'area non urbanizzata in zona "C" del Comune di Serdiana in località "Sant'Antonio", coordinate geografiche 39.37731885, 9.1609395, con accesso diretto alla via pubblica dalla via Emilio Lussu. Il terreno è distinto al catasto terreni (NCT) come:

NCT Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
32	186		SEMINATIVO	1	0	24	35	Euro: 15,09	Euro: 3,77

L'utilizzo riscontrabile in campo è agricolo a seminativo mantenuto a riposo vegetativo.

CONFINI

A seguito di ricerca sul portale RAS "sardegnafotoaeree" è stata riscontrata nell'ultimo ventennio una conduzione unisona (condotte assieme, assoggettate alle stesse lavorazioni e presumibilmente nelle stesse giornate e dagli stessi operatori) con le particelle attigue 260, 659, 660 (confine sud) e 455 (confine est, con interposizione della p.lla demaniale 1605 (acquedotto)), tutte al foglio 32 di Serdiana e di cui le p.lle 260 e 455 inserite nella presente procedura. Il confine ovest è con la via pubblica Emilio Lussu e le p.lle di altra proprietà 1258 e 867; il confine nord è con le p.lle di altra proprietà 1237, 1238, 1239, 1309, 1308 e 435.

CONSISTENZA

Il terreno in oggetto non ha confini definiti in campo e la superficie reale planimetrica misurata con metodi aerofotogrammetrici è di 2315 mq, inferiore al dato metrico riportato in visura catastale di 2435 mq.

LOTTO 5 4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL ...

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;

Il terreno è distinto al catasto terreni (NCT) come:

NCT Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
32	186		SEMINATIVO	1	0	24	35	Euro: 15,09	Euro: 3,77

La cronistoria dei dati catastali dell'immobile è la seguente:

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 10/08/2002 - 10/08/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà
Dal 14/05/1985 al 21/04/1992	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720 NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435	[REDACTED]
Impianto meccanografico del 14/05/1985		[REDACTED]

Dal 30/01/2000 al 12/03/2004	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720 NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435	

87 di 133



Dal 27/07/2004 al 24/09/2004	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720 NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435	
di compravendita rogito notaio Perra Claudia di Dolianova in data 27 luglio 2004, numero 2617/1410 di repertorio, trascritto a Cagliari il 2.08.2004 ai numeri 20018/28770.		
Dal 24/09/2004 al 06.09.2021	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720 NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435	
di compravendita rogito notaio Perra Claudia di Dolianova in data 24/09/2004, numero 2709/1468 di repertorio, trascritto a Cagliari il 1.10.2004 ai numeri 24916/35932.		

ASTE GIUDIZIARIE®
Azione ufficiale ad uso

91 di 133

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;

Non necessario.

LOTTO 5 6) INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URB...

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;

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC vigente del Comune di Sordiana il lotto in oggetto ricade nella zona omogenea "C - di lottizzazione" che include le parti di territorio ancora inedificate e con l'assetto urbanistico non ancora definito, destinate alla nuova zona residenziale. Nelle zone omogenee classificate "C", ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991 n. 20 (Norme integrative per l'attuazione della L.R. 22.12.1989 n. 45), l'edificazione è subordinata alla predisposizione di apposito Piano Attuativo. Il Piano Attuativo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice territoriale massimo pari a 1 mc/mq;
- Volumetria massima così ripartita:
 - 70% per la residenza, di cui almeno il 15% da riservare ad interventi di edilizia economica e popolare;
 - 20% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
 - 10 % per servizi pubblici;

La dotazione minima da prevedere per spazi pubblici "S", riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle zone destinate alle sedi viarie, da cedere al Comune, deve essere pari a 12 mq ad abitante insediabile. Per il calcolo degli abitanti insediabili si utilizza il parametro di 100 mc/ab..

I piani attuativi devono prevedere l'accorpamento delle aree di cessione in lotti di forma regolare e di facile accesso dalle strade pubbliche e localizzati di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Il piano attuativo dovrà interessare una superficie di almeno 10.000 mq o l'intero comparto se la parte residua è inferiore ai 5.000 mq. È altresì consentito presentare piani attuativi di dimensione inferiore a quella minima prescritta se si tratta di parti urbanisticamente definite o di interi comparti.

È possibile prevedere non solo edifici di tipo residenziale, ma anche interventi di attività produttive e terziarie convenzionate, purché compatibili con la residenza.

L'edificazione deve inoltre rispettare i seguenti standard:

- Altezza massima dei fabbricati: m 8,50;
- Aree di sosta per parcheggi privati, a servizio della residenza, nella misura pari ad un mq ogni 10 mc di costruzione, da localizzare all'interno o negli spazi di stretta pertinenza dei singoli lotti, con l'individuazione di un posto macchina effettivo per ogni unità immobiliare;
- Aree per spazi pubblici o ad uso pubblico negli insediamenti commerciali e/o direzionali, pari ad 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dell'intervento previsto, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- Divieto di costruire corpi accessori costituenti volume separati dal corpo di fabbrica principale.

Alle norme vigenti su esposte si aggiungono le seguenti norme di salvaguardia derivanti dall'adozione di una variante al PUC:

Si stabilisce un periodo massimo di anni 2 (due), per la presentazione da parte dei proprietari delle aree ricadenti in zone "C", di Piani di Lottizzazione Attuativi (P.d.L.), in difetto, l'Amministrazione Comunale procederà con apposita variante al P.U.C. per trasferire le zone "C" non interessate da P.d.L., in altri siti, ove i proprietari abbiano manifestato la volontà di eseguire piano di lottizzazione.

Il Piano Attuativo dovrà rispettare le seguenti norme:

La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:

- 70% per la residenza;
- 20% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 10% per servizi pubblici.

È possibile prevedere non solo edifici di tipo residenziale, ma anche utilizzare la quota del 20% del volume totale (servizi connessi) per interventi di attività produttive e terziarie compatibili con la residenza.

(È stato richiesto è ottenuto il CDU cumulativo per i diversi terreni oggetto della procedura.)

LOTTO 5 7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ ...

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;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 5, avente ad oggetto un terreno che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

LOTTO 5 8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI

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;

Il terreno in descrizione è pignorato per la quota di 1/24 dell'intero della piena proprietà.

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 5, avente ad oggetto un'area edificabile di 2435 mq che si ritiene opportuno non frazionare ulteriormente in quanto la normativa urbanistica prevede l'edificazione a mezzo strumento attuativo (piano attuativo o piano di lottizzazione) che deve obbligatoriamente interessare *“una superficie di almeno 10.000 mq o l'intero comparto se la parte residua è inferiore ai 5.000 mq”* (sono necessari accordi con fondi confinanti).

TITOLARITÀ

Esecutata: [REDACTED] per la quota di 1/24 di piena proprietà;

Non eseguiti:

[REDACTED] per la quota di 1/24 di piena proprietà;

[REDACTED] - per la quota di 2/36 di piena proprietà;

[REDACTED] - per la quota di 2/36 di piena proprietà;

[REDACTED] - per la quota di 2/36 di piena proprietà;

[REDACTED] - per la quota di 15/36 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 6/36 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/12 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/36 di piena proprietà;

[REDACTED] - per la quota di 1/36 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/36 di piena proprietà;

LOTTO 5 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 ..

STATO DI OCCUPAZIONE

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);

In occasione dei sopralluoghi (25.01.2025 e 20.12.2025) il terreno è risultato un seminativo mantenuto a riposo vegetativo. A seguito di ricerca sul portale RAS "sardegnafotoaeree" è stata riscontrata nell'ultimo ventennio una conduzione unisona (condotte assieme, assoggettate alle stesse lavorazioni e presumibilmente nelle stesse giornate e dagli stessi operatori) con le particelle attigue 260, 659, 660 (confine sud) e 455 confine ovest, con interposizione della p.lla demaniale 1605 (acquedotto)), tutte al foglio 32 di Serdiana e di cui le p.lle 260 e 455 inserite nella presente procedura.

È stata intentata la verifica dell'esistenza di contratti di conduzione formalmente costituiti tramite accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (prot. 308491 del 24.06.2025), che è rimasta però inevasa.

LOTTO 5 10) OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O

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

Situazione ipotetica non riscontrata.

LOTTO 5 11) INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Il terreno in oggetto non è assoggettato a vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 10 comma 1° della Legge 21.11.2000, n° 353, "Legge quadro in materia di incendi boschivi" e dell'art. 8, Allegato "A" della delibera G.R. n. 36/46 del 23/10/2001.

Per lo stesso non è stato emesso alcun provvedimento sospensivo di cui all'art. 30, c. 7, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

LOTTO 5 12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,

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;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Si allega inventario Terre civiche del Comune di Serdiana (Determinazione del Direttore del Servizio APC dell'ARGEA Sardegna n.7321 del 17.12.2018).

LOTTO 5 13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL

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;

STIMA

Considerato che il terreno in oggetto ha un'estensione di 2.315 mq (paragrafo consistenza) e ricade in zona omogenea "C" del PUC del Comune di Sordiana, si procede alla valutazione tramite metodo sintetico-comparativo. Il procedimento analitico basato sulla resa agricola è stato scartato poiché non idoneo a individuare il valore di mercato e porterebbe a una significativa sottostima del bene. Il valore è stato determinato previa comparazione dei prezzi di mercato per terreni con caratteristiche ordinarie, applicando coefficienti correttivi basati sulle seguenti peculiarità del fondo:

- Assenza di opere di urbanizzazione primaria.
- Vicinanza ad aree già urbanizzate (distanza inferiore ai 100 metri nelle direzioni Nord, Sud e Ovest).
- Superficie inferiore al lotto minimo: necessità di accordi con i confinanti per l'attuazione degli strumenti edificatori.
- Accesso diretto dalla via pubblica.

Sulla base di tali elementi, il valore di mercato unitario è stimato in € 50,00/mq ed il valore di mercato complessivo per l'intera superficie di 2.315 mq è determinato in € 115.750,00.

Pertanto, la stima del lotto 5 in oggetto è determinata in € **115.750,00 (euro CENTOQUINDICIMILASETTECENTOCINQUANTA/00).**

LOTTO 5 14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE

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;

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUNTENZIONE

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili, né procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato.

LOTTO 6

LOTTO 6 3) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO

...

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.);

L'immobile oggetto di stima è un'area non urbanizzata in zona "C" del Comune di Serdiana in località "Sant'Antonio", coordinate geografiche 39.3778169, 9.1616279, con accesso diretto alla via pubblica dalla via Eleonora D'Arborea. Il terreno è distinto al catasto terreni (NCT) come:

NCT Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
32	455		SEMINATIVO	1	0	17	20	Euro: 10,66	Euro: 2,66

L'utilizzo riscontrabile in campo è agricolo a seminativo mantenuto a riposo vegetativo.

CONFINI

A seguito di ricerca sul portale RAS "sardegnafotoaeree" è stata riscontrata nell'ultimo ventennio una conduzione unisona (condotte assieme, assoggettate alle stesse lavorazioni e presumibilmente nelle stesse giornate e dagli stessi operatori) con le particelle attigue 186 (confine ovest, con interposizione della p.lla demaniale 1605 (acquedotto)), 456 (confine sud) e le p.lle 186, 660, 260 e 659, tutte al foglio 32 di Serdiana e di cui le p.lle 260 e 186 inserite nella presente procedura. Il confine a est è con la via pubblica Eleonora D'Arborea; il confine nord è con le p.lle di altra proprietà 401, 313, 1540 e 184.

CONSISTENZA

Il terreno in oggetto non ha confini definiti in campo e la superficie reale planimetrica misurata con metodi aerofotogrammetrici è di 1720 mq, coincidente con il dato metrico riportato in visura catastale.

LOTTO 6 4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL ...

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;

Il terreno è distinto al catasto terreni (NCT) come:

NCT Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
32	455		SEMINATIVO	1	0	17	20	Euro: 10,66	Euro: 2,66

La cronistoria dei dati catastali dell'immobile è la seguente:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

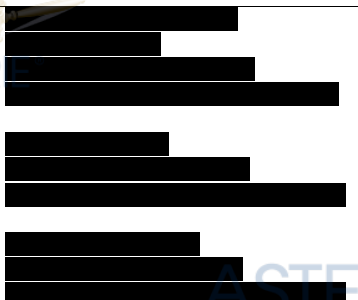
Dal 18/03/1997 al 30/01/2000 [REDACTED]	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720 NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435	[REDACTED]
Dal 30/01/2000 al 12/03/2004 [REDACTED]	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720 NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435	[REDACTED]

Firmato Da: MAMELI MARIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6712aebd1d9853c2b9acb97189aabf9



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal 24/09/2004 al 06.09.2021 di compravendita rogito notaio Perra Claudia di Dolianova in data 24/09/2004, numero 2709/1468 di repertorio, trascritto a Cagliari il 1.10.2004 ai numeri 24916/35932.	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720 NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435	[REDACTED]
Dal 06.09.2021 al 10/08/2022 (fine periodo verificato in relazione notarile) [REDACTED]	Comune di Sordiana NCT foglio 32 part. 455 di mq. 1720 NCT foglio 32 part. 186 mq. 2435	Per la quota di 1/24 della piena [REDACTED]

		
--	--	---

LOTTO 6 5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACC....

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;

Non necessario.

LOTTO 6 6) INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URB...

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;

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC vigente del Comune di Serdiana il lotto in oggetto ricade nella zona omogenea "C - di lottizzazione" che include le parti di territorio ancora inedificate e con l'assetto urbanistico non ancora definito, destinate alla nuova zona residenziale. Nelle zone omogenee classificate "C", ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01.07.1991 n. 20 (Norme integrative per l'attuazione della L.R. 22.12.1989 n. 45), l'edificazione è subordinata alla predisposizione di apposito Piano Attuativo. Il Piano Attuativo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice territoriale massimo pari a 1 mc/mq;
- Volumetria massima così ripartita:

- 70% per la residenza, di cui almeno il 15% da riservare ad interventi di edilizia economica e popolare;
- 20% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 10 % per servizi pubblici;

La dotazione minima da prevedere per spazi pubblici "S", riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle zone destinate alle sedi viarie, da cedere al Comune, deve essere pari a 12 mq ad abitante insediabile. Per il calcolo degli abitanti insediabili si utilizza il parametro di 100 mc/ab..

I piani attuativi devono prevedere l'accorpamento delle aree di cessione in lotti di forma regolare e di facile accesso dalle strade pubbliche e localizzati di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Il piano attuativo dovrà interessare una superficie di almeno 10.000 mq o l'intero comparto se la parte residua è inferiore ai 5.000 mq. È altresì consentito presentare piani attuativi di dimensione inferiore a quella minima prescritta se si tratta di parti urbanisticamente definite o di interi comparti.

È possibile prevedere non solo edifici di tipo residenziale, ma anche interventi di attività produttive e terziarie convenzionate, purché compatibili con la residenza.

L'edificazione deve inoltre rispettare i seguenti standard:

- Altezza massima dei fabbricati: m 8,50;
- Aree di sosta per parcheggi privati, a servizio della residenza, nella misura pari ad un mq ogni 10 mc di costruzione, da localizzare all'interno o negli spazi di stretta pertinenza dei singoli lotti, con l'individuazione di un posto macchina effettivo per ogni unità immobiliare;
- Aree per spazi pubblici o ad uso pubblico negli insediamenti commerciali e/o direzionali, pari ad 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dell'intervento previsto, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- Divieto di costruire corpi accessori costituenti volume separati dal corpo di fabbrica principale.

Alle norme vigenti su esposte si aggiungono le seguenti norme di salvaguardia derivanti dall'adozione di una variante al PUC:

Si stabilisce un periodo massimo di anni 2 (due), per la presentazione da parte dei proprietari delle aree ricadenti in zone "C", di Piani di Lottizzazione Attuativi (P.d.L.), in difetto, l'Amministrazione Comunale procederà con apposita variante al P.U.C. per trasferire le zone "C" non interessate da P.d.L., in altri siti, ove i proprietari abbiano manifestato la volontà di eseguire piano di lottizzazione.

Il Piano Attuativo dovrà rispettare le seguenti norme:

La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:

- 70% per la residenza;
- 20% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 10% per servizi pubblici.

È possibile prevedere non solo edifici di tipo residenziale, ma anche utilizzare la quota del 20% del volume totale (servizi connessi) per interventi di attività produttive e terziarie compatibili con la residenza.

(È stato richiesto è ottenuto il CDU cumulativo per i diversi terreni oggetto della procedura.)

LOTTO 6 7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ ...

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;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 6, avente ad oggetto un terreno che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

LOTTO 6 8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI

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;

Il terreno in descrizione è pignorato per la quota di 1/24 dell'intero della piena proprietà.

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 5, avente ad oggetto un'area edificabile di 1720 mq che si ritiene opportuno non frazionare ulteriormente in quanto la normativa urbanistica prevede l'edificazione a mezzo strumento attuativo (piano attuativo o piano di lottizzazione) che deve obbligatoriamente interessare *"una superficie di almeno 10.000 mq o l'intero comparto se la parte residua è inferiore ai 5.000 mq"* (sono necessari accordi con fondi confinanti).

TITOLARITÀ

Esecutata: [REDACTED] per la quota di 1/24 di piena proprietà;

Non eseguita:

[REDACTED] per la quota di 1/24 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 2/36 di piena proprietà;

[REDACTED] - per la quota di 2/36 di piena proprietà;

[REDACTED] - per la quota di 2/36 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 15/36 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 6/36 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/12 di piena proprietà;

[REDACTED] la quota di 1/36 di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/36 di piena proprietà;

er la quota di
1/36 di piena proprietà;

LOTTO 6 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 ..

STATO DI OCCUPAZIONE

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);

In occasione dei sopralluoghi (25.01.2025 e 20.12.2025) il terreno è risultato un seminativo mantenuto a riposo vegetativo. A seguito di ricerca sul portale RAS “sardegnafotoaeree” è stata riscontrata nell’ultimo ventennio una conduzione unisona (condotte assieme, assoggettate alle stesse lavorazioni e presumibilmente nelle stesse giornate e dagli stessi operatori) con le particelle attigue 260, 659, 660 (confine sud) e 455 (confine est, con interposizione della p.lla demaniale 1605 (acquedotto)), tutte al foglio 32 di Serdiana e di cui le p.lle 260 e 455 inserite nella presente procedura.

In occasione dei sopralluoghi la porzione del terreno confinante con la p.lla 1540 è risultata occupata ed utilizzata per sostare un rimorchio agricolo ed una catasta di legname per una superficie di circa 50 mq.

È stata intentata la verifica dell’esistenza di contratti di conduzione formalmente costituiti tramite accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate (prot. 308491 del 24.06.2025), che è rimasta però inevasa.

LOTTO 6 10) OVE L’IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O

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

Situazione ipotetica non riscontrata.

LOTTO 6 11) INDICHI L’ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI

11) indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Il terreno in oggetto non è assoggettato a vincolo di destinazione d’uso di cui all’art. 10 comma 1° della Legge 21.11.2000, n° 353, “Legge quadro in materia di incendi boschivi” e dell’art. 8, Allegato “A” della delibera G.R. n. 36/46 del 23/10/2001.

Per lo stesso non è stato emesso alcun provvedimento sospensivo di cui all'art. 30, c. 7, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

LOTTO 6 12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,

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;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Si allega inventario Terre civiche del Comune di Serdiana (Determinazione del Direttore del Servizio APC dell'ARGEA Sardegna n.7321 del 17.12.2018).

LOTTO 6 13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL

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;

STIMA

Il terreno in oggetto ha un'estensione di 1.720 mq (paragrafo consistenza) e ricade in zona omogenea "C" del PUC del Comune di Serdiana. Si è ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo sintetico-comparativo. Il procedimento analitico basato sulla resa agricola, infatti, non è idoneo a individuare il più probabile valore di mercato nel caso specifico, in quanto porterebbe a una sottostima significativa del bene. Il valore è stato determinato attraverso una comparazione ponderata dei prezzi rilevati sul mercato locale per terreni con caratteristiche ordinarie. Al valore base sono stati applicati correttivi basati sulle seguenti caratteristiche specifiche:

- Assenza di opere di urbanizzazione (fattore limitante);
- Posizione strategica: vicinanza a zone già urbanizzate (meno di 100 metri a sud, ovest e nord);
- Accessibilità: accesso diretto dalla via pubblica;
- Vincoli dimensionali: superficie inferiore alla minima prevista per l'edificazione diretta (necessità di accordi con i confinanti).

Sulla base di tali elementi, il valore di mercato unitario è stimato in € 50,00/mq ed il valore complessivo del terreno di 1720mq è determinato in: € 86.000,00 (euro ottantaseimila/00).

Pertanto, la stima del lotto 6 in oggetto è determinata in **€ 86.000,00 (euro OTTANTASEIMILA/00)**.

LOTTO 6 14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE

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;

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUNTENZIONE

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili, né procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato.

LOTTO 7

LOTTO 7 3) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO

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.);

Il fabbricato oggetto di stima è distinto al catasto fabbricati (NCEU) come:

NCEU Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	279		VIA FRANCESCO CIUSA n. 15 Piano T	A04	3	8,5 vani	R.Euro:276,56

In occasione del sopralluogo l'indirizzo è risultato modificato in "via FRANCESCO CIUSA n. 13 Piano T".

Al catasto terreni corrisponde la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Serdiana	32	361	Uliveto	2	0	2	50

PRECISAZIONI

A seguito di formale richiesta l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione il 16.07.2025 ha "ritenuto opportuno di autorizzare il perito a completare la stima sulla base dei meri dati documentali reperiti presso gli uffici competenti ritenuto, pertanto, opportuno, al fine di preservare l'incolumità degli ausiliari e/o terzi, limitare le attività (custode e ctu) alla mera visione dall'esterno";

CONFINI

Il fabbricato in oggetto è edificato su un lotto ricadente in zona "B - Completamento residenziale" del PUC del Comune di Serdiana. Il lotto ha una forma quasi rettangolare con orientamento prevalente est-ovest. L'area circostante è prevalentemente residenziale, con costruzioni contigue che definiscono lotti di forma irregolare ed il fabbricato risulta aderente a edifici confinanti su più lati, tipico delle costruzioni in linea o a schiera all'interno dei centri storici o delle zone semi-centrali consolidate. La

struttura è un'unica unità edilizia costituita dall'unione di diversi corpi di fabbrica con unico accesso sulla via Francesco Ciusa 13 sul confine ovest, mentre sui lati nord, est, sud il confine è con altre proprietà con edificazione in aderenza quasi in tutti i punti.

CONSISTENZA

Il lotto è più esteso della corrispondente particella del catasto terreni (348 mq contro 250 mq). La consistenza dell'immobile oggetto di stima in termini di superficie ragguagliata ottenuta dalle misurazioni con metodi aerofotogrammetrici, integrata dalla planimetria presente al NCEU per la ricostruzione della distribuzione degli spazi interni, è rappresentata nella tabella sottostante.

Destinazione	Superficie (mq)	Netta Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Camera 1	20,94			
Soggiorno	36,36			
WC 1	5,69			
Disimpegno 1	10,93			
Cucina	15,56			
Dispensa	15,15			
WC 2	4,96			
Disimpegno 2	4,80			
Camera 2	19,16			
Camera 3	19,51			
Totale vani P.T.	153,07	196,09	1	196,09
Ripostiglio 1	11,14		0,35	3,90
Ripostiglio 2	8,98		0,35	3,14
Cortile	92,97		0,1	9,30
Portico	5,36		0,5	2,68
Tettoia	23,94		0,1	2,39
Tettoia	5,81		0,1	0,58
Totale Superficie Commerciale (mq)				218,08

STATO CONSERVATIVO

Dalla consultazione dell'archivio delle ortofoto dell'area (archivio RAS – Sardegnafotoaeree) si evince che la costruzione è stata edificata successivamente al 1955, probabilmente a più riprese durante gli anni '60, e nessuna pratica edilizia risulta depositata presso il Comune di Serdiana che in risposta a formale accesso agli atti ha riferito *“non risultano presso l'archivio comunale (dal 1958 ad oggi), pratiche edilizie relative al fabbricato suddetto, pertanto si ipotizza la sua edificazione in data antecedente al 1958”*. L'edificio attualmente è in stato di abbandono e dalla consultazione dell'archivio ortofotografico lo è almeno dal 2010. Il cortile si presenta ricoperto di sterpaglie e lo stato di conservazione degli esterni e delle coperture appare eterogeneo, con le coperture piane e quelle in eternit apparentemente integre, mentre aree coperte minori (copertura in lamiera/pannelli) mostrano segni di ruggine e corrosione. I cornicioni presentano abbondanti distacchi del calcestruzzo del copriferro con conseguente esposizione dei ferri di armatura all'ossidazione. Il cancello in ferro sulla via Francesco Ciusa risulta rivestito di ruggine ma ancora idoneo ad impedire accessi non autorizzati. Le porte e finestre comunicanti con il cortile, per quanto visibile dall'esterno, sono in pessime

condizioni e da sostituire. Nel complesso lo stato di conservazione risulta coerente con la vetustà dell'edificio stimata in 60 anni.

PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato non ha parti comuni.

DATI CATASTALI

Il fabbricato oggetto di stima è distinto al catasto fabbricati (NCEU) come:

NCEU Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	279		VIA FRANCESCO CIUSA n. 15 Piano T	A04	3	8,5 vani	R.Euro:276,56

Al catasto terreni corrisponde la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Serdiana	32	361	Uliveto	2	0	2	50

Corrispondenza catastale

La planimetria depositata al NCEU rappresenta l'immobile ma sottostima l'area cortilizia e non rappresenta tettoie accessorie, inoltre sono presenti lievi difformità nelle aperture e nella sagoma non prospicienti la via pubblica. I confini della particella del catasto terreni non coincidono con i confini di lotto ed il lotto è più esteso della corrispondente particella del catasto terreni (348 mq contro 250 mq). In occasione del sopralluogo l'indirizzo è risultato modificato in via FRANCESCO CIUSA n. 13 in luogo del civico n. 15.

LOTTO 7 4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL...

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;

Si precisa che la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo per il seguente immobile:

Comune di Serdiana - NCEU foglio 32 part. 279 cat. A/4 vani 8.5 piano T - Via Francesco Ciusa n.15

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/6;

La cronistoria integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell'immobile è la seguente:

CRONISTORIA

ASTE GIUDIZIARIE®

di eredità;		

LOTTO 7 5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACC....

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;

Sarebbe stato opportuno procedere all'aggiornamento catastale mediante la presentazione del Tipo Mappale; tuttavia, tale operazione non è stata realizzabile a causa dell'impossibilità di accedere integralmente all'immobile per i necessari rilievi.

LOTTO 7 6) INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URB...

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;

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC del Comune di Serdiana il lotto in oggetto ricade nella zona "B - Completamento residenziale" che include le parti di territorio comunale costituite da comparti edificatori già definiti e dotati di urbanizzazioni primarie, destinate al completamento residenziale. Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:

- Indice fondiario massimo è pari a 3,00 mc di volume edificabile per mq quadro di superficie;

- L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile un arretramento pari almeno a 2 m.
- Altezza massima pari a 8,50 m. e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano qualora l'edificazione sia a filo strada.
- Superficie coperta massima pari al 75% della superficie dell'intero lotto.

Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di volume, ai sensi del 2° comma dell'art. 2 L. 24/03/1989 n° 122.

Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo, fermo restando il rispetto degli standards preesistenti.

In ogni caso deve essere previsto un posto macchina 'effettivo' per ogni nuova unità immobiliare.

Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione) di carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una dotazione di spazi ad uso pubblico per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione dell'archivio delle ortofoto dell'area (archivio RAS – Sardegnafotoaeree) si evince che la costruzione è stata edificata successivamente al 1955, probabilmente a più riprese durante gli anni '60, e nessuna pratica edilizia risulta depositata presso il Comune di Sardinia che in risposta a formale accesso agli atti ha riferito *“non risultano presso l'archivio comunale (dal 1958 ad oggi), pratiche edilizie relative al fabbricato suddetto, pertanto si ipotizza la sua edificazione in data antecedente al 1958”*. La planimetria catastale risulta presentata il 04.05.1987 ed è la prima ed unica rappresentazione grafica dell'immobile reperita. Per quanto possibile accertare senza l'accesso completo all'immobile, a parere dello scrivente sussiste lo stato legittimo dell'immobile. Le difformità riscontrate rispetto alla documentazione catastale sono riconducibili a un'approssimazione grafica di quest'ultima; la mappa risulta infatti incompatibile con la geometria del lotto (attuale e storica) e con l'edificazione in aderenza ai confini di lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area circostante è prevalentemente residenziale, con costruzioni contigue che definiscono lotti di forma irregolare ed il fabbricato risulta aderente a edifici confinanti su più lati, tipico delle costruzioni in linea o a schiera all'interno dei centri storici o delle zone semi-centrali consolidate. La struttura è un'unica unità edilizia costituita dall'unione di diversi corpi di fabbrica tutti al piano terra con unico accesso sulla via Francesco Ciusa 13 sul confine ovest, mentre sui lati nord, est, sud il confine è con altre proprietà con edificazione in aderenza quasi in tutti i punti. Nel lotto è presente un fabbricato principale di forma quasi a “L” e da un corpo di fabbricato con locali di deposito e tettoie separati dal cortile interposto che comunica anche con la via pubblica. L'edificio è costruito su fondazioni di tipo continue in calcestruzzo armato, vespaio in pietrame calcareo/siliceo e muri in elevazione in laterizio forato e blocchetti in cls. Il solaio è piano in latero cemento (tipo misto) ed esternamente al solaio è presente un rivestimento impermeabilizzante in guaina bituminosa e solo in una parte del fabbricato principale è presente una ulteriore copertura in eternit monofalda con spazio ventilato sottostante con altezza di colmo inferiore ai 2 metri. I canali di gronda ed i pluviali sono in pvc e l'intonaco esterno è a base di calce. Sulla copertura sono presenti tre canne fumarie, una in corrispondenza della tettoia esterna e due sul solaio piano del corpo di fabbricazione principale.

LOTTO 7 7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ ...

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;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 7, avente ad oggetto un fabbricato e l'area cortilizia di pertinenza, che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

LOTTO 7 8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI

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;

Il lotto in descrizione è pignorato per la quota di 1/6 dell'intero della piena proprietà suddivisa equamente (1/6 di Piena Proprietà ciascuno) fra i sigg.:

Esecutato:

Non eseguiti:

_____ - per la quota di 1/6 di piena proprietà;

_____ per la quota di 1/6 di piena proprietà;

_____ - per la quota di 1/6 di piena proprietà;

_____ - per la quota di 1/6 di piena proprietà;

_____ - per la quota di 1/6 di piena proprietà;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 7, avente ad oggetto un fabbricato e l'area cortilizia di pertinenza, che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

LOTTO 7 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 ..

STATO DI OCCUPAZIONE

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);

In occasione dei sopralluoghi (20 ottobre 2024 e 20 dicembre 2025), l'immobile è risultato disabitato e dalla consultazione dell'archivio ortofotografico si ritiene sia disabitato almeno dal 2010.

È stata inoltre intentata la verifica dell'esistenza di contratti di conduzione formalmente costituiti tramite accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (prot. 308491 del 24.06.2025), che è rimasta però inevasa.

LOTTO 7 10) OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O

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

Situazione ipotetica non riscontrata.

LOTTO 7 11) INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Non sono stati rinvenuti vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

LOTTO 7 12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,

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;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Si allega inventario Terre civiche del Comune di Serdiana (Determinazione del Direttore del Servizio APC dell'ARGEA Sardegna n.7321 del 17.12.2018).

LOTTO 7 13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL

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;

STIMA

Considerando che l'immobile presenta condizioni intrinseche inferiori a quelle "ordinarie" per il mercato di riferimento, si ritiene metodologicamente corretto determinare prima il Valore di Mercato Ordinario e successivamente applicare i necessari coefficienti correttivi per riflettere le sue effettive condizioni. Il Valore di Mercato Ordinario (VMO) è stato individuato mediante l'approccio Sintetico-Comparativo. Tale metodologia prevede la stima del valore unitario per superficie commerciale attraverso la comparazione ponderata dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche "ordinarie" nel mercato di riferimento (Serdiana). Data l'insufficienza di dati comparativi diretti e omogenei nel solo comune di Serdiana, l'indagine di mercato è stata estesa a un'area geografica più ampia ma omogenea per caratteristiche immobiliari. Sulla base di tale indagine estesa, il VMO per una civile abitazione unifamiliare con area cortilizia, nella tipologia economica di riferimento, è stimato in € 800,00/m².

La consistenza dell'immobile è stata oggetto di precedente trattazione ed è stata precedentemente quantificata con la metodologia delle superfici ragguagliate in 218,08 mq (paragrafo "Consistenza").

Il valore di mercato ordinario dell'abitazione unifamiliare è stimato in € 174.464,65 (da € 800,00€/m² x 218,08 m²).

Al valore ordinario si ritiene corretto applicare una riduzione significava per lo "scomodo" derivante dalla disposizione interna obsoleta, con ambienti grandi, scarsa illuminazione, scarsa funzionalità. In particolare, le elevate metrature dei vani (es: 3 ambienti di 19-20 mq ed uno oltre i 30 mq) fanno aumentare il valore di stima in maniera eccessiva e rendono il bene poco appetibile per il mercato attuale. Lo stesso numero di ambienti potrebbe essere agevolmente contenuto nella metà della superficie con una distribuzione degli interni secondo canoni moderni, pertanto, si ritiene corretto applicare una riduzione del 35% per la non funzionalità degli ambienti interni.

Lo scomodo per la scarsa funzionalità degli ambienti interni è determinato in € 61.062,63 (da € 174.464,65 x 35%), pertanto dopo riduzione il valore del bene è aggiornato ad € 113.402,03 (da € 174.464,65 - € 61.062,63).

Si ritiene corretto inoltre applicare una riduzione per il grado di vetustà tenuto conto dell'edificazione negli anni '60 pari al 60% del valore (circa 1% annuale).

Il deprezzamento per vetustà è determinato in € 68.041,22 (da € 113.402,03 x 60%), pertanto dopo riduzione il valore del bene è aggiornato ad € 45.360,81 (da € 113.402,03 - € 68.041,22).

Infine si ritiene applicabile la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per un ammontare pari al 5%.

Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

Quadro di sintesi

Valore ordinario fabbricato residenziale	€	174.464,65
Scomodo scarsa funzionalità interni (35%)	-€	61.062,63
Totale parziale	€	113.402,03
Deprezzamento per vetustà (60%)	-€	68.041,22
Totale parziale	€	45.360,81
correzione del 5% (assenza garanzia vizi)	-€	2.268,04
Stima finale	€	43.092,77

Pertanto, la stima del lotto 7 in oggetto dopo arrotondamento è determinata in € 43000,00 (euro QUARANTATREMILA/00).

LOTTO 7 14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE

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;

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUNTENZIONE

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili, né procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato.

LOTTO 8

LOTTO 8 3) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO

...

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.);

L'immobile oggetto di stima è un oliveto di forma sub-rettangolare con sviluppo longitudinale prevalente in direzione nord-sud, ricadente in zona "E1" del Comune di Serdiana in località "Acqua sa Murta", coordinate geografiche 39.41259175, 9.1567847, con accesso diretto da strada interpoderale direttamente connessa alla SS 387, con innesto al 25 chilometro e a 350 metri dalla stessa. Il terreno è distinto al catasto terreni (NCT) come:

NCT Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
10	135		ULIVETO	2	0	19	30	Euro: 5,98	Euro: 2,49

Il terreno è sub pianeggiante, il suolo è di medio impasto con poco scheletro e ben drenato, nel complesso dotato di buona fertilità e di facile lavorazione; non è servito da acqua consortile, non è recintato e non ha ulteriori vantaggi/impianti oltre il facile accesso alla viabilità. L'oliveto è costituito da 38 piante adulte con portamento a "vaso" e due esemplari giovani, in condizioni fitosanitarie-produttive medie dovute ad assenza di spollonatura da alcuni anni (principio di abbandono culturale).

CONFINI

Il confine nord è con la strada interpoderale; il confine est è con la p.lla 231 di altra proprietà; il confine ovest è con la p.lla 134 di altra proprietà coltivata in parte ad oliveto ed in parte a seminativo arborato con oliveti di nuovo impianto; il confine sud è con la p.lla 279 di altra proprietà in cui è edificata una casa colonica.

CONSISTENZA

Il terreno in oggetto non ha confini definiti in campo e la superficie reale planimetrica misurata con metodi aerofotogrammetrici è di 1930 mq, coincidente con il dato metrico riportato in visura catastale.

LOTTO 8 4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL ...

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;

Il terreno è distinto al catasto terreni (NCT) come:

NCT Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
10	135		ULIVETO	2	0	19	30	Euro: 5,98	Euro: 2,49

La cronistoria dei dati catastali dell'immobile è la seguente:

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 10/08/2002 - 10/08/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà
Dal 14/05/1985 al 10/02/1988 Impianto meccanografico del 14/05/1985	Comune di Serdiana NCT foglio 10 part. 135 di mq. 1930	
Dal 10/02/1988 al 06/10/1997 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/02/1988 Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 1026 n. 97 registrato in data 09/08/1988 - Voltura n. 5497.1/1988 - Pratica n. 92422 in atti dal 19/02/2003	Comune di Serdiana NCT foglio 10 part. 135 di mq. 1930	
Dal 06/10/1997 al 21/12/1998 Atto del 06/10/1997 Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Sede DOLIANOVA (CA) Repertorio n. 68208 - Trascrizione n. 17161.1/1997 in atti dal 20/10/1999	Comune di Serdiana NCT foglio 10 part. 135 di mq. 1930	

Dal 21/12/1998 al 10/08/2022 (fine periodo verificato) Atto del 21/12/1998 Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 73565 - PERMUTA Trascrizione n. 692.1/1999 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 10/04/2000 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	Comune di Serdiana NCT foglio 10 part. 135 di mq. 1930	
--	---	---

LOTTO 8 5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACC....

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;

Non necessario.

LOTTO 8 6) INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URB...

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;

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC vigente del Comune di Serdiana il lotto in oggetto ricade nella zona omogenea "E - agricola - sottozona E1" che include le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Ai sensi del Decreto del Presidente Giunta Regionale della R.A.S. n° 228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone Agricole), le zone "E" sono suddivise in sottozone ed in particolare nella "E1" ci sono le aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata.

Nelle zone "E" sono ammessi i seguenti tipi di costruzione:

- fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei fondi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- fabbricati ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, limitatamente alle sole sottozone E1 e E2, con deliberazione del Consiglio Comunale;

Gli indici massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti:

0,20 mc/mq per i fabbricati strumentali all'attività agricola;

0,03 mc/mq per i fabbricati residenziali;

0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c;

0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera d;

0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e;

Il distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto deve essere pari almeno a 6 (sei) metri e metri 10 (dieci) dalle strade comunali, vicinali e di penetrazione agraria. Per le sole serre il distacco minimo dai confini privati è fissato in 4 m.

Al fini edificatori per tutte le sottozone la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 1,00, salvo che per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,50.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà e non devono avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura pari al 50% del fondo su cui insistono, senza limiti di volumetria.

Nelle zone è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola o zootecnica fino a 3 posti letto per ettaro di superficie aziendale e per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 mc che sono da considerare aggiuntivi rispetto ai volumi massimi per residenza ammissibili nella medesima azienda. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 Ha.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere almeno di Ha 3. Per i fondi compresi in zona agricola, allo scopo di mantenere l'attuale paesaggio agrario a "campi aperti" è possibile autorizzare solo recinzioni di tipo precario (paletti e rete). Tali recinzioni devono comunque essere realizzate nel rispetto dei distacchi dalle strade previsti dalle norme del nuovo codice della strada e nel caso di strade comunali e vicinali, comunque, deve essere rispettata la distanza minima di 4,00 m dall'asse stradale.

(È stato richiesto è ottenuto il CDU cumulativo per i diversi terreni oggetto della procedura.)

LOTTO 8 7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ ...

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;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 8, avente ad oggetto un oliveto che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

Si ritiene che per valore e destinazione d'uso (agricolo) il bene oggetto del presente lotto 8 possa essere messo in vendita congiuntamente ai beni descritti come lotto 9 ed anche congiuntamente non raggiungono le dimensioni tali da poter costituire un compendio unico.

LOTTO 8 8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI

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;

Il terreno in descrizione è pignorato per la quota di 1/2 della piena proprietà.

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 8, avente ad oggetto un oliveto di 1930 mq che si ritiene opportuno non frazionare ulteriormente in quanto il bene costituisce una unità colturale già di modesta entità rispetto ad un compendio unico ed ogni ulteriore frazionamento limiterebbe ulteriormente la razionale coltivazione già prossima all'antieconomicità (la soglia di reddito lordo standard (RLS) per gli aiuti alle imprese agricole previste nel Complemento di sviluppo rurale (CSR) 2023-2027 è di € 25000,00 ed il RLS di un oliveto è di 1790,00 - 1548,00 € (necessari 14-16 ettari in funzione della varietà da mensa o da olio)).

1/2 di Piena Proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni;

LOTTO 8 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 ..

STATO DI OCCUPAZIONE

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);

In occasione dei sopralluoghi (25.01.2025 e 20.12.2025) il terreno è risultato essere un oliveto. A seguito di ricerca sul portale RAS "sardegnafotoaeree" è stata riscontrata nell'ultimo ventennio una conduzione non unisona (condotte assieme, assoggettate alle stesse lavorazioni e presumibilmente nelle stesse giornate e dagli stessi operatori) con le particelle attigue.

È stata intentata la verifica dell'esistenza di contratti di conduzione formalmente costituiti tramite accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (prot. 308491 del 24.06.2025), che è rimasta però inevasa.

LOTTO 8 10) OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O

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

Situazione ipotetica non riscontrata.

LOTTO 8 11) INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Il terreno in oggetto non è assoggettato a vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 10 comma 1° della Legge 21.11.2000, n° 353, "Legge quadro in materia di incendi boschivi" e dell'art. 8, Allegato "A" della delibera G.R. n. 36/46 del 23/10/2001.

Per lo stesso non è stato emesso alcun provvedimento sospensivo di cui all'art. 30, c. 7, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

LOTTO 8 12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,

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;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Si allega inventario Terre civiche del Comune di Serdiana (Determinazione del Direttore del Servizio APC dell'ARGEA Sardegna n.7321 del 17.12.2018).

LOTTO 8 13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL

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;

STIMA

Il terreno agricolo in oggetto presenta le seguenti caratteristiche, ritenute ordinarie per gli oliveti presenti nell'area estesa di Serdiana (Parteolla):

Estensione	1930 mq (come dettagliato nel Paragrafo "Consistenza").
Urbanistica	Ricade in Zona Omogenea "E1" (Zona Agricola Normale) del PUC di Serdiana.
Giacitura	Sub-pianeggiante.
Accessibilità	Facile accesso alla viabilità principale.
Servizi	Non servito da acqua consortile e non recintato.
Pedologia	Suoli di medio impasto, con scarso scheletro, ben drenati, dotati nel complesso di buona fertilità e di facile lavorazione.
Soprasuolo (Oliveto)	Costituito da 38 piante adulte con portamento a "vaso" e due esemplari giovani (sesto d'impianto di circa 200 piante/ettaro). Le piante sono in condizioni fitosanitarie e produttive medie.

Tenuto conto che le caratteristiche del fondo rientrano nella media di quelle presenti nel mercato di riferimento, si procede alla stima adottando il Metodo Sintetico Comparativo. Tale metodo prevede la determinazione del valore unitario attraverso la comparazione ponderata dei prezzi di compravendita di oliveti con caratteristiche analoghe e ordinarie presenti sulla piazza di riferimento.

Dopo l'analisi comparativa dei prezzi, il più probabile Valore di Mercato (VdM) per unità di superficie dell'oliveto in oggetto è stimato in € 5,00 al mq. Valore di Mercato complessivo del lotto 8 è quindi calcolato, moltiplicando il valore unitario per l'estensione totale, in € 9.650,00 (da €5,00 x 1930mq).

Pertanto, la stima del lotto 8 è determinata in € **9650,00 (euro NOVEMILASEICENTOCINQUANTA/00)**.

LOTTO 8 14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE

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;

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili, né procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato.

LOTTO 9

LOTTO 9 3) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO

...

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.);

L'immobile oggetto di stima è un terreno a destinazione seminativo, di forma sub-rettangolare con sviluppo longitudinale prevalente in direzione sud/ovest-nord/est. Il fondo ricade in zona omogenea "E2" (agricola produttiva) del PUC del Comune di Serdiana, in località "Staineddu" (coord. GPS: 39.3581493, 9.1207175). L'accesso avviene tramite una strada interpoderale che collega il lotto alla strada comunale Pauli Mannu (a nord) e alla strada comunale Stani Saliu (a sud). Entrambe le vie di comunicazione si innestano sulla SS 387 al km 18, da cui il terreno dista circa 4 km. Il terreno è distinto al catasto terreni (NCT) come:

NCT Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
42	148		SEMINATIVO	3	0	42	0	Euro: 9,76	Euro: 5,42
42	51	AA	SEMINATIVO	3		47	70	Euro:11,09	Euro:6,16
42	51	AB	ULIVETO	1		1	50	Euro:0,81	Euro:0,27
42	51	AC	VIGNETO	2		1	35	Euro:1,01	Euro:0,63

Il terreno è sub pianeggiante, il suolo è di medio impasto con poco scheletro e ben drenato, nel complesso dotato di buona fertilità e di facile lavorazione; non è servito da acqua consortile, non è recintato e non ha ulteriori vantaggi/impianti oltre il facile accesso alla viabilità. Sulla particella 51 passa un fossato che raccoglie le acque superficiali dello stesso e dei terreni a nord, che rappresenta una tara di circa 150 mq (70 m x 2,15 m). L'area è vocata per la coltivazione della vite e la coltivazione più diffusa nell'area è la viticoltura da vino. Lo stagno "Stani Saliu" dista a 160 metri lineari dal confine ovest della particella 148, la Zona G2 individuata nel P.U.C. di Serdiana di "Valorizzazione dello stagno" arriva al confine ma non ricomprende i terreni in oggetto, mentre la zona G2 individuata nel P.U.C. di Serdiana di "Valorizzazione dell'area archeologica di Santa Maria di Sibiola" dista ad 1 km dal confine ovest.

CONFINI

Il confine nord è con le p.lle di altra proprietà n. 147, 49 e 48; il confine sud è con le p.lle di altra proprietà n. 86, 87, 79 e 80; il confine est è con le p.lle di altra proprietà n.195 e 45; il confine ovest è con la p.lla di altra proprietà n.77. Otto delle dieci p.lle confinanti sono dei vigneti, una è un oliveto ed una è un eucalipteto. Le piste interpoderali interconnesse alla viabilità comunale sono nel confine est e ovest. Un'altra pista interpoderale serve il lotto sul confine sud.

CONSISTENZA

Il terreno in oggetto non ha confini definiti in campo e la superficie reale planimetrica misurata con metodi aerofotogrammetrici è di 9255 mq, coincidente con il dato metrico riportato in visura catastale (p.lla 148 di 4200 mq; p.lla 51 di 5055 mq).

LOTTO 9 4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL ...

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;

Il terreno è distinto al catasto terreni (NCT) come:

NCT Comune: SERDIANA Codice: I624

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
42	148		SEMINATIVO	3	0	42	0	Euro: 9,76	Euro: 5,42
42	51	AA	SEMINATIVO	3		47	70	Euro:11,09	Euro:6,16
42	51	AB	ULIVETO	1		1	50	Euro:0,81	Euro:0,27
42	51	AC	VIGNETO	2		1	35	Euro:1,01	Euro:0,63

La cronistoria dei dati catastali dell'immobile è la seguente:

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 10/08/2002 - 10/08/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà
Dal 14/05/1985 al 10/02/1988 Impianto meccanografico del 14/05/1985	Comune di Serdiana NCT foglio 42 part. 51 di mq. 5055 NCT foglio 42 part. 148 di mq. 4200	
Dal 10/02/1988 al 21/12/1998 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/02/1988 Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 1026 n. 97 registrato in data 09/08/1988 - Voltura n. 5497.1/1988 - Pratica n. 92422 in atti dal 19/02/2003	Comune di Serdiana NCT foglio 42 part. 51 di mq. 5055 NCT foglio 42 part. 148 di mq. 4200	

Dal 21/12/1998 al 10/08/2022 (fine periodo verificato) Atto del 21/12/1998 Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 73565 - PERMUTA Trascrizione n. 692.1/1999 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 10/04/2000 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	Comune di Serdiana NCT foglio 42 part. 51 di mq. 5055 NCT foglio 42 part. 148 di mq. 4200	
---	--	---

LOTTO 9 5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACC....

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;

Non necessario.

LOTTO 9 6) INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URB...

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;

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC vigente del Comune di Serdiana il lotto in oggetto ricade nella zona omogenea "E - agricola - sottozona E2" che include le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Ai sensi del Decreto Presidente Giunta Regionale della R.A.S. n° 228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone Agricole), le zone "E" sono suddivise in sottozone ed in particolare nella "E2" ci sono aree di

primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

In generale nelle zone "E" sono ammessi i seguenti tipi di costruzione:

- a) fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei fondi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e) fabbricati ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, limitatamente alle sole sottozone E1 e E2, con deliberazione del Consiglio Comunale;

Gli indici massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti:

0,20 mc/mq per i fabbricati strumentali all'attività agricola;

0,03 mc/mq per i fabbricati residenziali;

0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c;

0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera d;

0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e;

Il distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto deve essere pari almeno a 6 (sei) metri e metri 10 (dieci) dalle strade comunali, vicinali e di penetrazione agraria. Per le sole serre il distacco minimo dai confini privati è fissato in 4 m.

Al fini edificatori per tutte le sottozone la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 1,00, salvo che per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,50.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà e non devono avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura pari al 50% del fondo su cui insistono, senza limiti di volumetria.

Nelle zone è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola o zootecnica fino a 3 posti letto per ettaro di superficie aziendale e per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 mc che sono da considerare aggiuntivi rispetto ai volumi massimi per residenza ammissibili nella medesima azienda. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 Ha.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere almeno di Ha 3. Per i fondi compresi in zona agricola, allo scopo di mantenere l'attuale paesaggio agrario a "campi aperti" è possibile autorizzare solo recinzioni di tipo precario (paletti e rete). Tali recinzioni devono comunque essere realizzate nel rispetto dei distacchi dalle strade previsti dalle norme del nuovo codice della strada e nel caso di strade comunali e vicinali, comunque, deve essere rispettata la distanza minima di 4,00 m dall'asse stradale.

(È stato richiesto è ottenuto il CDU cumulativo per i diversi terreni oggetto della procedura.)

LOTTO 9 7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ ...

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;

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 9, avente ad oggetto un seminativo costituito da due p.lle catastali. Si ritiene

opportuna la vendita in unico lotto delle due particelle catastali che lo costituiscono. Le singole particelle catastali si ritengono non ulteriormente frazionabili.

Si ritiene che per valore e destinazione d'uso (agricolo) il bene oggetto del presente lotto 9 possa essere messo in vendita congiuntamente ai beni descritti come lotto 8 ed anche congiuntamente non raggiungono le dimensioni tali da poter costituire un compendio unico.

LOTTO 9 8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI

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;

Il terreno in descrizione è pignorato per la quota di 1/2 della piena proprietà.

La relazione di stima è suddivisa in parti corrispondenti ai lotti individuati e la presente parte è inerente al lotto 9, avente ad oggetto un seminativo condotto in asciutto di 9255 mq che si ritiene opportuno non frazionare ulteriormente in quanto il bene costituisce una unità colturale già di modesta entità rispetto ad un compendio unico ed ogni ulteriore frazionamento limiterebbe ulteriormente la razionale coltivazione già prossima all'antieconomicità (la soglia di reddito lordo standard (RLS) per gli aiuti alle imprese agricole previste nel Complemento di sviluppo rurale (CSR) 2023-2027 è di € 25000,00 ed il RLS di un seminativo è di 460,00 – 1300,00 € (necessari 25-30 ettari in funzione della coltura seminata). L'area è vocata alla viticoltura da vino ma anche per la viticoltura da vino il compendio unico è attualmente di 2-3 ettari (RLS vigneti iscritti alle DOC/DOCG € 9487/Ha).

TITOLARITÀ

1/2 di Piena Proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni;

LOTTO 9 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 ..

STATO DI OCCUPAZIONE

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);

In occasione dei sopralluoghi (25.01.2025 e 20.12.2025) il terreno è risultato essere un seminativo mantenuto a riposo vegetativo. A seguito di ricerca sul portale RAS "sardegnafotoaeree" è stata riscontrata nell'ultimo ventennio una conduzione unisona delle due p.lle catastali costituenti il lotto in oggetto (condotte assieme, assoggettate alle stesse lavorazioni e presumibilmente nelle stesse giornate e dagli stessi operatori), mentre le p.lle limitrofe sono risultate condotte in maniera non unisona.

È stata intentata la verifica dell'esistenza di contratti di conduzione formalmente costituiti tramite accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (prot. 308491 del 24.06.2025), che è rimasta però inevasa.

LOTTO 9 10) OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O

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

Situazione ipotetica non riscontrata.

LOTTO 9 11) INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Il terreno in oggetto non è assoggettato a vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 10 comma 1° della Legge 21.11.2000, n° 353, "Legge quadro in materia di incendi boschivi" e dell'art. 8, Allegato "A" della delibera G.R. n. 36/46 del 23/10/2001.

Per lo stesso non è stato emesso alcun provvedimento sospensivo di cui all'art. 30, c. 7, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Il lotto ricade in area assoggettata a vincolo paesaggistico e gli interventi di trasformazione/modifica sono assoggettati al rilascio di autorizzazione paesaggistica preventiva.

Non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

LOTTO 9 12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,

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;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Si allega inventario Terre civiche del Comune di Serdiana (Determinazione del Direttore del Servizio APC dell'ARGEA Sardegna n.7321 del 17.12.2018).

LOTTO 9 13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL

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;

STIMA

Il terreno agricolo in oggetto presenta le seguenti caratteristiche, ritenute ordinarie per i seminativi non irrigui presenti nell'area estesa di Serdiana (Parteolla):

Estensione	9255 mq (come dettagliato nel Paragrafo "Consistenza").
Urbanistica	Ricade in Zona Omogenea "E2" (Zona Agricola Normale) del PUC di Serdiana.
Giacitura	Sub-pianeggiante.
Accessibilità	Facile accesso alla viabilità principale.
Servizi	Non servito da acqua consortile e non recintato.
Pedologia	Suoli di medio impasto, con scarso scheletro, ben drenati, dotati nel complesso di buona fertilità e di facile lavorazione.
Soprasuolo	Seminativo mantenuto a riposo vegetativo
Tare	Nella media

Il più probabile valore di mercato del fondo ordinario è stimato con il metodo sintetico comparativo in € 1,50 al mq.

Oltre il possesso delle caratteristiche ordinarie si ritiene un vantaggio che il lotto sia in un'area vocata per la viticoltura da vino e prossima alla Zona G2 individuata nel P.U.C. di Serdiana di "Valorizzazione dello stagno "Stani Saliu"", caratteristiche che si ritiene facciano incrementare il valore rispettivamente del 50% e del 20%.

Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

Quadro di sintesi

Valore ordinario seminativo (1,5 €/mq x 9255mq)	€	13.882,50
Incremento 50 % per area viticola di pregio	€	6.941,25
Incremento 20 % per prossimità zona PUC G2	€	2.776,50
TOTALE	€	23.600,25

Pertanto, la stima del lotto 9 in oggetto dopo arrotondamento è determinata in **€ 23600,00 (euro VENTITREMILASEICENTO/00)**.

15) PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI

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;

La check list (formato excel) dei principali controlli è stata compilata ed è stato redatto un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato word, entrambi allegati alla presente.

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni,

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Dott. Agr. Mameli Mariano

