

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 330/12

RIUNITO A ESECUZIONE IMMOBILIARE 221/12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Debitore:

[REDACTED]

Creditore:

BANCO DI SARDEGNA SPA

(Rappresentato dall'Avv. Cao Filippo – via Dante 18, Cagliari

filippo.cao@legalmail.it)

BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A.

(Rappresentato dall'Avv. Rita Branca – via Paoli 10, Cagliari)

Creditori

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

intervenuiti:

(rappresentata da Avv. Antonio Maxia Ferraris – via Satta 55, Cagliari)

EQUITALIA S.P.A.

(Rappresentata Antonella Tanchis – via Asproni 13, Cagliari)

### RELAZIONE PERITALE

Giudice dell'esecuzione: Dott. Stefano Greco

Consulente tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Sonia Murgia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921



## INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	6
3. QUESITO 1.....	6
4. QUESITO 2.....	10
4.1. IMMOBILE AL F. 10 MAPP. 393, proprietà [redacted] s.r.l. – Capannone industriale.....	11
4.2. IMMOBILE AL F. 25 MAPP. 887, ex 371, proprietà 1/6 [redacted] [redacted], 1/6 [redacted] [redacted] Area Urbana.....	16
4.3. IMMOBILE AL F. 15 MAPP. 20, 337, 341, 11B, 19, 414, 415, proprietà [redacted] [redacted] terreni agricoli e fabbricato.....	16
5. QUESITO 3.....	17
6. QUESITO 4.....	19
7. QUESITO 5.....	19
8. QUESITO 6.....	21
9. QUESITO 7.....	22
10. QUESITO 8.....	22
11. QUESITO 9.....	23
12. QUESITO 10.....	23
13. QUESITO 11.....	24
14. QUESITO 12.....	24
15. QUESITO 13.....	24



Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Sonia Murgia, con studio in San Sperate in Via Tempio 15, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5972, è stata nominata C.T.U. per l'Esecuzione immobiliare indicata in epigrafe con provvedimento in data 22/11/2013 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Greco. Prestato il giuramento di rito in data 06.12.2013, la sottoscritta ha accettato l'incarico di consulenza tecnica relativamente ai seguenti quesiti così formulati:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
2. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono 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;
4. **proceda**, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.360 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, **indichi** in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993258

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12. **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;  
**allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);  
**allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- b) **invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi, quaranta giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**
- e) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniemurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in seguito all'affidamento dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio da parte del Giudice Dott. Stefano Greco come attestato da verbale di giuramento.

Le attività peritali si sono svolte su due fronti, il primo riguarda l'analisi della documentazione depositata agli atti e la ricerca e l'acquisizione di tutta la documentazione necessaria al completamento della perizia, il secondo riguarda la fase di sopralluogo vera e propria e la redazione della perizia.

In data 24/10/2014 il CTU ha spedito alla [REDACTED] una raccomandata on-line [REDACTED] con le quali si fissava per il 05/11/2014 i sopralluoghi degli immobili.

In base ad accordi telefonici con i debitori eseguiti, sono state in seguito fissate le date dei sopralluoghi per i giorni 13/11/2014 per [REDACTED] e [REDACTED] per [REDACTED].

La sottoscritta ha proceduto alla ricognizione e all'ispezione degli immobili al fine di poterne accertare la consistenza e lo stato, nonché all'analisi delle caratteristiche territoriali comparativamente a quelle intrinseche ed estrinseche di analoghi beni ubicati nella stessa zona. In tali circostanze è stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico e planimetrico del luogo.

Per concludere si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato per la determinazione dei prezzi di vendita relativamente ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche confrontabili con quelli in esame e con la determinazione della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ciò premesso, effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento ed esaminati i documenti acquisiti, la sottoscritta redige la seguente relazione per dare risposta ai quesiti.

## 3. QUESITO 1

Verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

La sottoscritta C.T.U., presa visione della documentazione allegata al fascicolo, ha verificato che presenta delle inesattezze inerenti i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli relative ai beni pignorali con indicazione delle incongruenze riscontrate, e con le integrazioni riguardanti gli immobili del Foglio 15:

#### PROVENIENZA

IMMOBILI	PROPRIETA
<p>Agencia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari ed ex Catasto Terreni e Fabbricati Trascrizione del 23 dicembre 2008 Registro Particolare n.29520, Registro Generale n.43192. <b>Atto pubblico di compravendita</b> a rogito Notaio Enrico Ricetto in data 19 dicembre 2008, repertorio 35876/14779 contro: [REDACTED] favore: [REDACTED]</p>	1/1 piena proprietà
<p>Trascrizione del 5 dicembre 1973 Registro Particolare n.19048, Registro Generale n.22105. <b>Atto pubblico di compravendita</b> a rogito Notaio Giovanni Bonu in data 7 novembre 1973, repertorio 14997/8539 contro: [REDACTED] favore: [REDACTED] descrizione dell'immobile: terreno agricolo con capannone strumentale all'attività agricola sito in località Terramaini, Comune di Decimoputzu - dati catastali: F.10 Mapp.46, 47 e 58.</p>	

IMMOBILI	PROPRIETA'
<p>Trascrizione del 23 dicembre 2008 Registro Particolare n.8015, Registro Generale n.43193.                      Atto pubblico di concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Enrico Ricatto in data 19 dicembre 2008, repertorio 35877/14780                      contro: [REDACTED]                      favore: Banca CIS –S.p.A.                      descrizione: mutuo di 700.000,00 euro estinguibile in 16 anni, garantito dalla somma ipotecaria di euro 1.400.000,00 euro dal fabbricato con annesso terreno in Decimoputzu località Terramaini individuato al Catasto fabbricati al Foglio 10 Mapp. 393 categoria D8 piano terra.</p>	
<p>Trascrizione del 29 maggio 2012 Registro Particolare n.10989, Registro Generale n.13949                      Atto giudiziario, Verbale di Pignoramento, Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, in data 23 aprile 2012 repertorio 2032/2012                      contro: [REDACTED]                      favore: Banca CIS –S.p.A.                      descrizione: fabbricato con annesso terreno in Decimoputzu località Terramaini, individuato al Catasto fabbricati al Foglio 10 Mapp. 393 categoria D8 piano terra omissis altri immobili</p>	
<p>Trascrizione del 5 luglio 2012 Registro Particolare n.14260, Registro Generale n.17990                      Atto giudiziario, Verbale di Pignoramento Ufficiale Giudiziario di Cagliari, in data 21 maggio 2012 repertorio 2948/2012                      contro: [REDACTED]                      favore: Banco di Sardegna –S.p.A.                      descrizione: fabbricato con annesso terreno in Decimoputzu località case sparse Terramaini, individuato al Catasto fabbricati al Foglio 10 Mapp. 393 categoria D8 piano terra omissis altri immobili</p>	
<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>
<p>Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari ed ex Catasto Terreni e Fabbricati                      Trascrizione del 2 novembre Registro Particolare n. 25663, Registro Generale n. 39116                      Certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Cagliari giugno 2005, denuncia 14 volume 177/1.                      contro: [REDACTED]                      favore: [REDACTED]</p>	<p>1/6 [REDACTED]                      1/6 [REDACTED]</p>

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperale

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993258

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

IMMOBILI	PROPRIETA'
Trascrizione del 29 gennaio 1973 Registro Particolare n.4139, Registro Generale n.4498. Atto pubblico di vendita a rogito Notaio Cesare Cherchi in data 30 dicembre 1972, repertorio 15677/2 contro: [REDACTED] favor: [REDACTED] descrizione dell'immobile: cortile con ingresso dalla via Sant'Antonio, parte di mq 60, Comune di Decimoputzu. dati catastali: F.25 Mapp.887 (ex 371)	
Atto giudiziario, Tribunale Civile di Cagliari in data 30 maggio 2011, repertorio 2153/2011, portante decreto ingiuntivo iscritto in data 11 aprile 2012, Registro particolare n.1004, Registro Generale n.9605. Ipoteca giudiziaria contro: [REDACTED] favore: Banca di Credito Sardo – S.p.A. descrizione: immobile in Decimoputzu alla via Sant'Antonio dati catastali: F.25 Mapp.887 piano terra omissis altri immobili	
Trascrizione del 29 maggio 2012 Registro Particolare n.10989, Registro Generale n.13949 Atto giudiziario, Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, in data 23 aprile 2012 repertorio 2032/2012 – Verbale di pignoramento contro: [REDACTED] favore: Banca di Credito Sardo – S.p.A. descrizione: immobile in Decimoputzu alla via Sant'Antonio dati catastali: F.25 Mapp.887 piano terra ente urbano	
[REDACTED]	[REDACTED]
Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari ed ex Cataso Terreni e Fabbricati Trascrizione del 30 ottobre 1989 Registro Particolare n.20218, Registro Generale n.27528. Atto pubblico di vendita a rogito Notaio Felice Contu in data 16 ottobre 1989, repertorio 312741 contro: [REDACTED] favore: [REDACTED] descrizione dell'immobile: terreni in agro siti in località Riu Becciu, Comune di Decimoputzu, formanti unico corpo di metri quadri 14181 dati catastali: F.15 Mapp.20/A, 8/f, 11/d, 19/a	1/1 Piena proprietà [REDACTED]
Come si evince dalle Visure storiche, gli immobili distinti al NCT al Foglio 15 M. 341, M.414 ed M.344 sono stati acquistati dal Sign. [REDACTED] mediante atto pubblico di vendita a rogito Notaio Felice Contu in data 16 ottobre 1989, repertorio 312741. contro: [REDACTED] favore: [REDACTED]	1/1 Piena proprietà di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI	PROPRIETA'
<p>Trascrizione in data 11 aprile 2012 Registro Particolare n. 1004, Registro Generale n.9605</p> <p>Atto Giudiziario, Tribunale Civile di Cagliari in data 30 maggio 2011 repertorio 2153/2011 - ipoteca giudiziale</p> <p>contro: [REDACTED]</p> <p>favore: Banca di Credito Sardo – S.p.A.</p> <p>descrizione: Ispezione ipotecaria a fronte di un capitale di euro 781.076,49 garantito da ipotecaria di euro 750.000,00 sui terreni in Decimoputzu località Riu Becciu</p> <p>dati catastali: F.15 Mapp.20 di 4.300 mq, Mapp.337 di 32 mq, Mapp.341 di 4 mq, Mapp.344 di 740 mq, Mapp.19 di 4715 mq, Mapp.414 di 4377 mq, Mapp.415 di 13 mq</p>	
<p>Trascrizione in data 29 maggio 2012 Registro Particolare n. 10989, Registro Generale n. 13949</p> <p>Atto giudiziario, Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari, in data 23 aprile 2012 repertorio 2032/2012, portante atto cautelare</p> <p>contro: [REDACTED]</p> <p>favore: Banca di Credito Sardo – S.p.A.</p> <p>descrizione: verbale di pignoramento immobili in Decimoputzu località Riu Becciu</p> <p>dati catastali: F.15 Mapp.20 di 4300 mq, Mapp.337 di 32 mq, Mapp.341 di 4 mq, Mapp.344 di 740 mq, Mapp.19 di 4715 mq, Mapp.414 di 4377 mq, Mapp.415 di 13 mq</p>	
<p>Note:</p> <p>Il Foglio 15 Mapp. 415 non corrisponde a un'area urbana come definita negli atti del pignoramento, ma ad un fabbricato con relativo terreno circostante.</p> <p>Il Foglio 15 Mapp. 344 non corrisponde all'immobile oggetto di pignoramento che è invece distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 Mapp.11B.</p> <p>Gli immobili distinti al NCEU al Foglio 15 Mapp. 11B e 337 risultano esterni alla proprietà del Sign. [REDACTED]</p>	

#### 4. QUESITO 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

Di seguito si procederà con la descrizione degli immobili pignorati.

Il primo immobile descritto è quello distinto al Foglio 10 Mapp. 393 di proprietà della [REDACTED] cui sopralluogo è stato effettuato in data 13/11/2014.

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperale

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02890200921

Il secondo immobile descritto è quello distinto al Foglio 25 Mapp. 887 (ex 371) di proprietà pari a 1/6 di [REDACTED] e 1/6 di [REDACTED], il cui sopralluogo è stato effettuato in data 18/11/2014.

Segue la descrizione degli immobile distinti al Foglio 15 Mapp.20, Mapp.337, Mapp.341, Mapp.344 (11B), Mapp.19, Mapp.414 di proprietà per 1/1 di [REDACTED] e dell'immobile distinto al Mapp.415 di cui unicamente 13 mq sono di proprietà di [REDACTED], i cui sopralluoghi sono stati effettuati in data 18/11/2014.

#### 4.1.IMMOBILE AL F. 10 MAPP. 393, proprietà [REDACTED] – Capannone industriale

In data 13/11/2014 la sottoscritta C.T.U. ha effettuato il sopralluogo nell'immobile di proprietà della società agricola [REDACTED] ubicato in Decimoputzu, provincia di Cagliari, località Terramaini e distinto al N.C.E.U.:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	10	393		D/8		29 vani	€

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del S. [REDACTED] titolare della [REDACTED] e dell'arch. Maria Antonietta Pani, collaboratrice della sottoscritta C.T.U.

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato di tipo industriale che insiste su un terreno sito in Decimoputzu, località Terramaini (Figura 1 e Figura 2).

Il terreno di forma quadrangolare, presenta una superficie di 8.980 mq (come da atti notarili e visura storica Catasto terreni) ed è delimitato da una rete metallica.

Si accede al fabbricato dal lato nord-ovest del terreno ove è presente un cancello carrabile (Figura 3).

Entrando, sulla sinistra, vicino al confine nord-est, sono presenti tre locali accessori in muratura portante rispettivamente: cabina Enel, cabina Antincendio con pozzo esterno interrato, e cabina autoclave.

Il capannone si sviluppa su un unico livello al piano terreno, presenta una configurazione planimetrica regolare e rettangolare ed è disposto in posizione pressoché centrale rispetto al lotto secondo l'asse nord-ovest sud-est.

La struttura portante del fabbricato è costituita da un sistema puntiforme pilastri-travi.

Le chiusure verticali opache di tamponamento sono costituite da pannelli metallici coibentati.

Sul prospetto sud-est, in corrispondenza dell'uscita di emergenza posteriore, è presente una pensilina retta da pilastri (Figura 5).

La copertura del capannone è a doppia falda.

Nel prospetto sud-ovest sono presenti due corpi di fabbrica annessi al capannone, realizzati con muratura portante e aventi entrambi copertura ad unica falda (Figura 4).

Tali corpi presentano un'altezza inferiore a quella del capannone.

Il capannone presenta tre ingressi, due sul prospetto nord-ovest (Figura 2) e uno sul prospetto nord-est (Figura 6).

Gli ingressi sono costituiti da portoni scorrevoli, di cui uno dei due sul prospetto nord-ovest e quello sul prospetto nord-est presentano una porta ad anta singola con senso di apertura verso l'esterno.

Da questi ingressi si accede alla sala centrale per la lavorazione di prodotti frutticoli, avente forma quadrangolare e altezza da pavimento a controsoffitto pari a 8,10 m.

Lungo tre pareti perimetrali, quella nord-ovest, quella nord-est e quella sud-ovest, si trovano delle finestre poste a un'altezza superiore ai 7 metri.

Nella pavimentazione in cemento della sala centrale sono presenti due griglie per lo scolo delle acque di lavorazione.

Accedendo alla sala centrale dall'ingresso sul prospetto nord-ovest, sulla destra si trovano le porte di passaggio ai corpi annessi nel prospetto sud-ovest del capannone. Questi corpi sono destinati ai servizi e ai locali spogliatoio per il personale, e agli uffici con servizi igienici di pertinenza. Presentano altezza da pavimento a controsoffitto pari a 2,90 m.

La prima porta è quella di accesso all'ufficio 1, la seconda è quella di accesso all'ufficio 2, e la terza è quella di accesso ai servizi e locali spogliatoio del personale.

L'ufficio 1 e 2 sono tra loro comunicanti tramite porta interna (Figura 12).

L'ufficio 2 è dotato di servizi igienici e antibagno.

Entrambi gli uffici presentano una porta di collegamento con l'esterno.

I servizi igienici e i locali spogliatoio del personale sono suddivisi per sesso e separati tramite un piccolo corridoio centrale avente una porta di comunicazione con l'esterno.

Sul lato destro si accede ai servizi per il personale femminile, con antibagno, wc, doccia e due locali spogliatoio.

Sul lato sinistro si trovano i servizi per il personale maschile disposti simmetricamente rispetto ai precedenti.

Dalla sala centrale, nella parete opposta a quella di ingresso, si accede a un corridoio centrale di distribuzione per 8 celle frigo, 4 per lato. Alla fine del corridoio è posta un'uscita di emergenza che riconduce al retro del fabbricato coperto dalla pensilina in lamiera grecata.

L'altezza di questo corridoio è pari a 4,85 m, inferiore a quella della sala centrale, in quanto è presente un controsoffitto per l'alloggiamento degli impianti, ispezionabile e accessibile tramite una piccola scala a chiocciola di servizio.

Le otto sale accessibili dal corridoio centrale, utilizzate come celle frigo, sono cieche e hanno un'altezza da pavimento a controsoffitto pari a 7,83 m, mentre la superficie è diversa per ognuna e varia tra 117 e 59 mq.

Tutto il fabbricato poggia su un basamento in calcestruzzo, di altezza fuori terra pari a 0,25 m che aggetta rispetto alle pareti verticali perimetrali del capannone di 0,26 m verso l'esterno.

Il fabbricato è circondato esternamente da pavimentazione in cemento.

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

Per quanto riguarda le rifiniture interne, gli ambienti del capannone (sala centrale, corridoio 1, sala 1-2-3-4-5-6-7-8) presentano pareti verticali costituite da pannelli metallici coibentati.

La pavimentazione dei suddetti ambienti è in cemento.

Gli uffici presentano pareti tinteggiate di bianco e infissi in alluminio bianchi dotati di inferriate di sicurezza esterne in corrispondenza delle finestre (Figura 12).

Il pavimento è costituito da piastrelle quadrate color beige e battiscopa bianco.

I servizi igienici presentano pavimentazione e pareti verticali rivestite con piastrelle beige fino all'altezza superiore delle finestre, mentre la porzione restante delle pareti verticali è tinteggiata di bianco; attualmente non sono presenti porte interne e i sanitari sono in ceramica bianca (Figura 10).

I servizi igienici e i locali spogliatoio personale hanno pavimento rivestito con piastrelle color avorio, battiscopa bianco, pareti verticali rivestite con piastrelle bianche fino all'altezza superiore delle finestre e la parte restante della muratura è tinteggiata di bianco (Figura 9).

Le porte interne dei servizi e i locali spogliatoio personale sono in legno.

I sanitari sono in ceramica bianca.

#### **IMPIANTI**

In tutto il fabbricato sono presenti impianto elettrico, idrico-sanitario e antincendio. Non è stato possibile testare il loro funzionamento in quanto non sono presenti le forniture dell'energia elettrica e dell'acqua; si evidenzia comunque che tutti gli impianti sono stati danneggiati per via di incursioni ed atti vandalici.

Sono presenti i segnalatori per le uscite di sicurezza e l'impianto per l'illuminazione di emergenza.

Nella sala centrale sono presenti nel controsoffitto 16 corpi illuminanti a sospensione suddivisi in quattro file (Figura 8).

Nei locali servizi e locali spogliatoi del personale, negli uffici e nei servizi di pertinenza è presente impianto di illuminazione con lampade fluorescenti incassate nel controsoffitto.

Negli uffici è presente il quadro elettrico generale, delle prese, delle luci e dei condizionatori.

Ogni cella frigo presenta impianto di refrigerazione industriale composto da quadro di accensione e regolazione della temperatura ed evaporatori, mentre i condensatori sono posti esternamente al fabbricato, nel retro.

Nel corridoio in corrispondenza di ogni cella frigo sono presenti quadri di comando per le manovre di apertura elettrica dei portelloni scorrevoli di accesso alle celle.

In tutto il fabbricato sono stati effettuati furti di placche, frutti e parti dei quadri elettrici.

Per quanto riguarda l'impianto antincendio, è presente la cartellonistica per l'indicazione degli estintori. Nel corridoio è presente un estintore, nella sala centrale di lavorazione merce è presente solo un estintore mentre il secondo è stato rubato. Sono inoltre presenti tre complessi idranti, uno nel corridoio completo di manichetta, uno nella sala lavorazione merce al quale è

stata rubata la manichetta, e uno esterno nel prospetto nord-est in prossimità dell'angolo col prospetto nord-ovest completo di manichetta.

#### LOCALI ACCESSORI

Nel lato nord-est del terreno sono ubicati tre piccoli corpi di fabbrica, aventi in planimetria forma rettangolare, destinati rispettivamente a cabina Enel, locale pompe per antincendio con pozzo esterno interrato, e cabina autoclave (Figura 1, Figura 13).

I tre locali accessori sono in muratura portante con copertura a unica falda inclinata. La copertura della cabina dell'antincendio è costituita da lamiera grecata; quelle della cabina Enel e autoclave sono costituite da una soletta di cls.

I tre corpi presentano porte di accesso metalliche e bocchette di aerazione.

#### FENOMENI DI DEGRADO

Sono stati riscontrati in tutto l'immobile fenomeni di degrado dovuti a danneggiamento delle parti a vista degli impianti e furti di quadri elettrici, prese, frutti, estintori e manichette.

Sono inoltre visibili nel salone d'ingresso e lavorazione merce danni alle canale in metallo di rivestimento e canalizzazione degli impianti (Figura 7).

La cabina Antincendio presenta fenomeni di degrado nella lamiera grecata della copertura.

Nei locali servizi e spogliatoio personale non sono presenti tutte le porte: alcune presentano solo la controcassa, altre anche il coprifilo.

Mancano inoltre alcune parti del controsoffitto negli uffici e nei locali servizi e spogliatoio personale.

#### CONSISTENZA VANI

Di seguito il calcolo della superficie commerciale degli ambienti del capannone derivanti dalla superficie lorda per il coefficiente di riduzione variabile in base alla destinazione d'uso dei singoli ambienti. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale".

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 - 09026 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniarmurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

La superficie commerciale totale ottenuta sarà utilizzata per la stima del valore di mercato dell'immobile.

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF. RID.	SUP. COMMERCIALE
Salone lavorazione -preparazione merce	816,80	1,00	816,80
Sala 1	115,55	1,00	115,55
Sala 2	59,74	1,00	59,74
Sala 3	107,34	1,00	107,34
Sala 4	93,42	1,00	93,42
Sala 5	92,11	1,00	92,11
Sala 6	93,12	1,00	93,12
Sala 7	59,50	1,00	59,50
Sala 8	117,69	1,00	117,69
Ufficio 1	18,90	1,00	18,90
Ufficio 2	35,89	1,00	35,89
Antibagno 1	4,69	1,00	4,69
WC 1	4,09	1,00	4,09
WC 2	4,09	1,00	4,09
Antibagno 2	8,44	1,00	8,44
WC 3	1,50	1,00	1,50
Doccia 1	1,74	1,00	1,74
Sala 9	3,84	1,00	3,84
Sala 10	3,26	1,00	3,26
Antibagno 3	8,40	1,00	8,40
WC 4	1,97	1,00	1,97
Doccia 2	1,78	1,00	1,78
Sala 11	3,22	1,00	3,22
Sala 12	3,78	1,00	3,78
Muri non portanti	82,38	1,00	82,38
Muri portanti	21,92	1,00	21,92
Muri divisori interni non portanti	2,21	1,00	2,21
Muri portanti e divisori esterni	48,95	1,00	48,95
<b>Pertinenze</b>			
Cabina Enel	13,90	0,15	2,09
Cabina antincendio	8,99	0,15	1,35
Cabina autoclave	9,34	0,15	1,40
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>1821,15</b>

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperale

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

**4.2.IMMOBILE AL F. 25 MAPP. 887, ex 371, proprietà 1/6 [redacted] 1/6 Ena  
[redacted] Area Urbana**

In data 19/11/2014 la sottoscritta C.T.U., in presenza del Sign. [redacted] e dell'arch. Maria Antonietta Pani, collaboratrice della sottoscritta, ha eseguito le operazioni di sopralluogo nel sopracitato immobile, distinto al N.C.E.U.:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	25	887 (ex 371)					

L'immobile, sito in via Sant'Antonio 25 a Decimoputzu è un'area urbana di 60 mq di cui sono state pignorate le quote di proprietà pari a 1/6 di [redacted] e 1/6 di [redacted] corrispondenti a 10 mq ciascuna.

La suddetta area urbana si trova all'interno del centro abitato del Comune di Decimoputzu, in zona omogenea B, tra la via Sant'Antonio, la via Roma e la via Casa Comunale.

Si tratta di un'area urbana interna a un isolato urbano edificato, confina con civili abitazioni che prospettano su di essa e con un panificio (Figura 14).

Non è stato possibile individuare i confini di quest'area urbana sulla base della planimetria catastale in quanto priva di riferimenti poiché non sono rappresentati graficamente gli immobili confinanti. Sono quindi risultate impossibili da attuarsi le operazioni di riconoscimento dell'area stessa dalle planimetrie catastali. Dalla via Sant'Antonio al civico 25 sono presenti gli accessi all'abitazione del signor [redacted] e all'area urbana oggetto di pignoramento; quest'ultima rappresenta l'accesso alle abitazioni che vi prospettano (Figura 18).

L'area urbana è utilizzata come parcheggio privato e presenta pavimentazione in cemento (Figura 17).

**4.3.IMMOBILE AL F. 15 MAPP. 20, 337, 341, 344 (11B), 19, 414, 415, proprietà Ena  
Rossano – terreni agricoli e fabbricato**

*Descrizione degli immobili distinti al Foglio 15 Mapp. 20, Mapp.337, Mapp.341, Mapp.344 (11B), Mapp.19, Mapp.414 e Mapp.415.*

In data 19/11/2014 la sottoscritta C.T.U., in presenza del Sign. [redacted] e dell'arch. Maria Antonietta Pani, collaboratrice della sottoscritta, ha eseguito le operazioni di sopralluogo nei sopracitati immobili, costituiti da una porzione pari a 13 mq di un fabbricato rurale adibito a civile abitazione e da 6 terreni agricoli, parti di un unico appezzamento, siti in località Riu Becciu, in Decimoputzu, distinti al N.C.T e al N.C.E.U.:

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

Uscendo dal centro abitato prendendo la Strada Provinciale 3 direzione Vallermosa, imboccando l'undicesima traversa sulla sinistra, ci si immette nella strada sterrata che conduce agli immobili in esame (Figura 20).

I lotti come da atti di pignoramento rappresentano sulla carta pezzi di un puzzle non completo e non coincidente con l'appezzamento di terreno indicato dall'esecutato in sede di sopralluogo.

Gli immobili ai Mapp. 20, 341 e 414 sono interni al lotto individuato, il 19a è parzialmente interno e in parte esterno mentre gli immobili ai mapp. 11B (344 da atti di pignoramento) e 337 risultano fuori dalla proprietà del Sign. [redacted]. Il mapp.11B coincide con la parte terminale della strada sterrata che dalla Strada Provinciale 3 conduce agli immobili oggetto di pignoramento, mentre l'immobile al mapp. 337 risulta parte del terreno confinante con quello dell'esecutato.

L'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 15 particella 415 è un fabbricato di tipo rurale utilizzato come civile abitazione dal Sign. [redacted] proprietario del suddetto immobile per la quota pari all'intero decurtata di 13 mq di proprietà del [redacted].

Essendo l'immobile occupato dal Sig. [redacted] non è stato possibile accedervi.

L'immobile si trova in posizione adiacente all'appezzamento di terreno di proprietà dell'esecutato [redacted].

Riassumendo:

Foglio	Particella	Descrizione	Note
15	20	Terreno	Interno al lotto individuato
15	337	Terreno	Esterno al lotto individuato
15	341	Terreno	Interno al lotto individuato
15	344	Terreno	Esterno al lotto individuato
15	19	Terreno	Parzialmente interno e parzialmente esterno al lotto individuato
15	414	Terreno	Interno al lotto individuato
15	415	Porzione di fabbricato	

### 5. QUESITO 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza

individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione degli immobili contenuta nel pignoramento viene di seguito riassunta in tabella indicando l'eventuale conformità o difformità con la descrizione attuale.

PROPRIETA'	Dati atto di pignoramento				Conformità
	Quota proprietà	(indirizzo, numero civico, piano, interno)	dati catastali	confini	
	1/1	località Terramaini, Comune di Decimoputzu (CA)	F. 10 M. 393		SI
	1/6 1/6	via Sant'Antonio 25, Decimoputzu (CA)	F. 25 M. 887 (ex 371)		SI
	1/1	località Riu Becciu, Decimoputzu (CA)	F. 15 M. 20		SI
	1/1	località Riu Becciu, Decimoputzu (CA)	F. 15 M. 337		No*
	1/1	località Riu Becciu, Decimoputzu (CA)	F. 15 M. 344 (11b)		NO**
	1/1	località Riu Becciu, Decimoputzu (CA)	F. 15 M. 341		SI
	1/1	località Riu Becciu, Decimoputzu (CA)	F. 15 M. 19		SI***
	1/1	località Riu Becciu, Decimoputzu (CA)	F. 15 M. 414		SI
	1/1	località Riu Becciu, Decimoputzu (CA)	F. 15 M. 415		NO****

\* L'immobile individuato nella planimetria catastale non è parte del terreno individuato dall'esecutato in sede di sopralluogo, risulta altresì parte integrante del terreno confinante.

\*\* L'immobile individuato nella planimetria catastale non è parte del terreno individuato dall'esecutato in sede di sopralluogo. Inoltre l'immobile indicato al Foglio 15 Mapp. 344 (ex 11b) coincide con la parte terminale della strada che conduce ai terreni pignorati, pertanto risulta fuori dalla proprietà dell'esecutato.

\*\*\* Il mappale individuato sconfinava nel terreno adiacente e rappresenta solo in parte il lotto di proprietà del sig. [REDACTED]

\*\*\*\* La descrizione attuale del bene non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento in cui è descritto come area urbana mentre si tratta in realtà di un fabbricato di tipo rurale con terreno annesso.

## 6. QUESITO 4

**Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.**

Dalla ricerca effettuata è risultato che il fabbricato industriale di cui al F. 10 M. 393 è regolarmente accatastato e lo stato attuale del fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

L'area urbana distinta al Foglio 25 Mapp.887 (ex 371) risulta accatastata, ma l'area individuata nella planimetria catastale non corrisponde alla realtà. La realtà è invece rappresentata in un vecchio estratto di mappa in possesso dell'esecutato (Figura 19). Dalle ricerche effettuate, l'immobile in esame è stato individuato al Foglio 24 (e non 25) con mappale differente dall'887. Si ritiene quindi necessario un aggiornamento dei documenti presso il Catasto.

Il fabbricato rurale distinto al Foglio 15 Mapp. 415 risulta accatastato: sono state reperite la visura storica, la planimetria catastale e l'estratto di mappa. Si precisa che la visura storica presenta delle incongruenze rispetto agli atti di pignoramento in quanto indica come unico proprietario del bene il Sign. [REDACTED] mentre in realtà per una quota pari a 13 mq (quota oggetto di pignoramento) risulta proprietario anche l'esecutato Sign. [REDACTED]

Si ritiene quindi necessario un aggiornamento del bene.

Dalla ricerca effettuata al NCT i lotti di cui al Foglio 15 Mapp.337 e 344 (11B) risultano esterni al lotto di proprietà dell'esecutato mentre il Foglio 15 Mapp.19 risulta parzialmente interno al lotto confinante con quello dell'esecutato. Pertanto si ritiene necessaria una nuova perimetrazione di tutti i terreni dell'esecutato nonché il suo successivo accatastamento.

## 7. QUESITO 5

**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Le aree nelle quali sono ubicati gli immobili distinti al

- Foglio 10 Mapp.393,
- Foglio 15 Mapp.20,
- Foglio 15 Mapp.337,
- Foglio 15 Mapp.341,
- Foglio 15 Mapp.11B,
- Foglio 15 Mapp.19
- Foglio 15 Mapp.414
- Foglio 15 Mapp.415

sono definite secondo il P.U.C. del Comune di Decimoputzu come Zona E1 "parti del territorio comunale 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.

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

Le zone E del territorio comunale sono suddivise in sottozone di cui quella in cui ricadono gli immobili pignorati, E1, è costituita dalle "aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata.

[..] Fermo restando che qualsiasi intervento proposto deve essere compatibile con le caratteristiche della relativa sottozona, 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'orticoltura, 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;
- f) fabbricati ed impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con deliberazione del Consiglio Comunale.

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

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a;
- 0,03 " per i fabbricati residenziali;
- 0,03 " per i fabbricati di cui alla lettera c;
- 0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera d;
- 0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera e;
- 1,00 " per i fabbricati di cui alla lettera f.

Per i fabbricati di cui alla lettera a, l'indice può essere elevato sino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal limite delle zone omogenee "A", "B", "C" non inferiore a ml 500.

Per interventi superiori, o comunque con volumi superiori a 3000 mc o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 20 (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che a parere del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato agli Enti Locali, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Non sono fissate limitazioni per le altezze dei fabbricati non residenziali, fermo restando che le altezze degli edifici devono sempre trovare giustificazione nell'utilizzo cui sono destinati o nelle particolari esigenze legate al funzionamento tecnico degli impianti di lavorazione.

Per quanto attiene le sole residenze si dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- Altezza massima pari a 6,50 ml;

*Il distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto deve essere pari almeno a 6,00 ml e 10 ml dalle strade vicinali e di penetrazione agraria."*

L'area nella quale è ubicato l'immobile distinto al Foglio 25 Mapp.887 (ex371) è definita secondo il P.U.C. come zona B che comprende " le parti di territorio destinate al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definito nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva.

*Per gli interventi da attuare in zona "B" di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:*

- a - Indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;*
- b - L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti.*
- c - Altezza massima non superiore ad una volta e mezzo la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano gli edifici qualora, l'edificazione sia prevista a filo strada, e sempre che non venga superata l'altezza massima degli edifici al contomo e quella degli edifici delle zone "A" contigue o in diretto rapporto visuale con la zona "B".*
- d - superficie coperta massima pari a 2/3 della superficie dell'intero lotto."*

## **8. QUESITO 6**

**Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu, è stata reperita la seguente documentazione:

### **Immobile distinto al NCEU al Foglio 10 M. 393:**

- Progetto per la realizzazione di una struttura di raccolta, trasformazione e commercializzazione di prodotti ortofruttilicoli, Pratica edilizia n.10/2000;
  - Concessione per l'esecuzione di lavori edili, n.9 del 3/05/2000 Pratica edilizia n.10/2000;
- Allo stato attuale, l'immobile di cui sopra distinto al Foglio 10 m. 393 risulta conforme alle autorizzazioni come si evince dal progetto approvato e dal permesso di costruire.

### **Immobile distinto al NCEU al Foglio 15 m. 415**

- concessione per l'esecuzione di lavori edili n.1 del 16/03/1992, Pratica edilizia n.1 del 1992;

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

- DIA con relativi disegni allegati e relazione, data Novembre 2010, Protocollo n.6958.  
Poiché l'immobile è occupato da ██████████ parente dell'esecutato, non è stato possibile visitarlo per verificare la conformità al progetto approvato.

## 9. QUESITO 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.**

I beni pignorati sono divisibili in quattro lotti:

1. capannone industriale con terreno circostante annesso: Foglio 10 M. 393;
2. area urbana: Foglio 25 M. 887 (ex 371);
3. terreni: Foglio 15 M. 20, M.337, M. 341, M. 19, M. 414; M. 344 (11B);
4. porzione di un fabbricato: Foglio 15 M. 415 di cui sono pignorati 13 mq.

Si precisa che l'area urbana, essendo interna ad un lotto edificato, rappresenta l'accesso per gli edifici che vi prospettano ed è in parte utilizzata come parcheggio privato. La vendita delle sole quote pignorate risulterebbe impossibile.

Per quanto riguarda gli immobili di cui al lotto 4, si ritiene necessaria una nuova perimetrazione e successivo accatastamento per poter effettuare la vendita.

La porzione (13 mq) pignorata del fabbricato individuato al Foglio 15 M. 415 risulta parte integrante di tutto il fabbricato, e pertanto non essendo vendibile singolarmente e individualmente, presenta scarso grado di appetibilità sul mercato immobiliare.

## 10. QUESITO 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.**

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09028 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993258

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02980200921

Lotti	Dati catastali e tipologia immobile	Intestatari e quote	Divisibile
1	F. 10 M.393 – Capannone industriale con terreno circostante	██████████ 1/1	No
2	F. 25 M.887 – area urbana	██████████ 1/6 ██████████ 1/6	No
3	F.15 M. 20,19,337,341,414, 344 - terreni	██████████	No
4	F.15 M. 415	██████████ ██████████ mq	No

## 11. QUESITO 9

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile distinto al Foglio 10 M. 393 costituito da capannone di tipo industriale e relativo terreno non è attualmente utilizzato pertanto risulta libero.

L'immobile distinto al Foglio 25 Mapp. 887 (ex 371) è attualmente utilizzato dal Signor ██████████ e dagli altri proprietari delle civili abitazioni che vi prospettano come parcheggio privato in quanto trattasi di area urbana interna a un lotto edificato accessibile dalla via Sant'Antonio 25.

Gli immobili distinti al Foglio 15 Mapp.20, 341, 19, e 414 sono attualmente utilizzati come terreni agricoli dal Signor ██████████, proprietario degli stessi.

L'immobile distinti al Foglio 15 Mapp.337 risulta di proprietà dell'esecutato ma esterno al suo lotto.

L'immobile distinto al Foglio 15 M.344 (11B) risulta di proprietà dell'esecutato seppur coincidente con la parte terminale della strada che conduce agli immobili pignorati del Foglio 15.

L'immobile distinto al Foglio 15 Mapp. 415, fabbricato rurale di cui sono pignorati 13 mq di proprietà dell'esecutato ██████████, è utilizzato dal Sig ██████████

L'immobile risulta quindi occupato.

## 12. QUESITO 10

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

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

Non sussiste tale condizione per nessuno degli immobili pignorati.



### 13. QUESITO 11

**Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).**

Si segnala che l'area urbana distinta al Foglio 25 Mapp. 887 (ex 371) è gravata da servitù di luce ed aria in favore degli altri fabbricati che vi prospettano. Detta servitù è esercitata mediante finestre e accessi alle civili abitazioni che vi prospettano dato che si tratta di un'area urbana interna a un lotto edificato.

Non esistono ulteriori vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità sull'immobile pignorato.

### 14. QUESITO 12

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

Non esistono diritti demaniali o usi civici.

### 15. QUESITO 13

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

Effettuata un'adeguata analisi degli immobili oggetto di pignoramento, si provvederà a determinare il loro valore di mercato, ovvero "la previsione della più probabile quantità di denaro che potrebbe ricavarsi correntemente dalla compravendita dei beni in un regime di libera contrattazione tra parti in possesso di normale diligenza, esperienza e cognizione di causa svolta in libero mercato".

Per determinare tale valore si utilizzerà un metodo di stima sintetico per comparazione diretta, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile.

Tenuto conto dei valori indicati dall'osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e delle indagini svolte presso alcune agenzie immobiliari, riguardanti immobili con



caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze, si è riscontrato un costo commerciale a mq per ciascun immobile pignorato, come di seguito indicato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Lotto1**

*Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 10 Mapp.393 – Capannone industriale*

Tenendo conto della descrizione dell'immobile, delle indagini svolte presso alcune agenzie immobiliari riguardanti immobili con caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze, dei valori reperiti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2014 secondo semestre, dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio per i comuni nei pressi di Decimoputzu, di seguito riportati:

- capannoni industriali: valore di mercato minimo 300 €/mq
- capannoni industriali: valori di mercato massimo 450 €/mq

si è ritenuto di poter attribuire all'immobile un valore unitario pari a 400 €/mq per il capannone e 2 €/mq per il terreno.

Si desume quindi la seguente valutazione:

Valore di mercato capannone = 400,00 €/mq \* 1821,15 mq = 728.460,00 euro

Valore di mercato terreno = 2,00 €/mq \* 7.158,85 mq = 14.317,70 euro

**Totale valore di mercato immobile pignorato = 742.777,70 euro**

#### **Lotto2**

*Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 25 Mapp. 887 (ex 371) - Area Urbana*

Allo stato attuale l'immobile consiste in 60 mq di cui sono pignorate le quote dei signori [REDACTED] e [REDACTED], pari ciascuna a 1/6 del totale, per un totale di 20 mq.

L'immobile, date le sue caratteristiche e servitù non è alienabile.

Poiché non è stato possibile individuare immobili aventi le stesse caratteristiche, si è proceduto nel ricercare il valore di mercato di una civile abitazione e moltiplicarlo per la superficie commerciale tenendo conto del fatto che si tratta di aree di pertinenza di appartamenti. La superficie è pari alla superficie reale ridotta del 15% per i primi 25 mq e al 5% per i restanti mq.

La superficie commerciale sarà quindi pari alla somma di:

- 25 mq x 15% = 3,75 mq
- (60 mq – 25 mq) x 5% = 1,75 mq

per un totale di 5.5 mq.

Tenendo conto delle considerazioni di cui sopra, è stato ricavato il valore unitario medio per abitazioni pari a 900 €/mq. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale precedentemente calcolata e dividendo il valore così ottenuto per i mq totali dell'area urbana (60 mq), si ricava il valore unitario per la superficie commerciale pari a:

900 €/mq x 5.5 mq = 4.950,00 €

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Sonia Murgia

via Tempio, 15 – 09026 San Sperate

Tel.: 070 0993257; Fax: 070 0993256

e-mail: ing.soniamurgia@gmail.com :: CF MRGSNO75D41B354B :: PI 02990200921

4.950,00 € / 60 mq = 82,50 €/mq

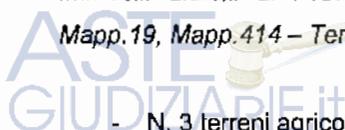
Da cui si desume il seguente valore per i 20 mq pignorati:



**Valore di mercato = 82,50 €/mq \* 20 mq = 1.650,00 euro**

### Lotto 3

Immobili distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mapp.20, Mapp.337, Mapp.341, Mapp.344(11B), Mapp.19, Mapp.414 – Terreni



- N. 3 terreni agricoli parti di un appezzamento pianeggiante (F.15 M.20, 414, 341);
- N. 1 terreno agricolo in parte esterno all'appezzamento (F.15 M.19);
- N. 1 terreno esterno all'appezzamento dell'esecutato (F.15 M. 337);
- porzione di una strada (F. 15 M. 344 (11B))

Tenendo conto della descrizione effettuata in sede di perizia e delle indagini svolte presso alcune agenzie immobiliari riguardanti immobili con caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze, si è ritenuto di poter attribuire ai terreni agricoli un valore unitario pari a 2,00 € /mq da cui si desume la seguente valutazione:

**Valore di mercato = 2,00 € /mq \* 14.168,00 mq = 28.336,00 euro**



### Lotto 4

Foglio15 Mapp. 415

Fabbricato rurale utilizzato come abitazione dal Sig. ██████████ di cui è pignorata la quota di proprietà dell'esecutato ██████████ pari a 13 mq.

Tenendo conto delle considerazioni di cui sopra, dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e delle indagini svolte presso alcune agenzie immobiliari riguardanti immobili con caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze, il valore di mercato per un fabbricato rurale ubicato nel Comune di Decimoputzu è circa 900,00 €/mq.

**Valore di mercato = 900 € /mq \* 13 mq = 11.700,00 euro**

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

San Sperate, lì 22/05/2015

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

Ing. Murgia Sonia

