

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari: R.G.E. n°256/2019**

**Giudice Istruttore: Dottoressa Silvia Cocco**

**RELAZIONE RELATIVA AL PROCEDIMENTO N° 256/2019**

promosso da:

**CREDITORE PIGNORANTE**

Contro:

**DEBITORE ESECUTATO**

**CREDITORE INTERVENUTO**

Revisione Relazione: 01

Data Relazione: Maggio 2023

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. Vanna Madama

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

**• Nomina del Consulente Tecnico di Ufficio**

In data 4 gennaio 2021 la sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4074 è stata nominata dall'Ill.<sup>mo</sup> Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Silvia Cocco, Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla procedura di Esecuzione Immobiliare Registro Esecuzioni n°256 dell'anno 2019.

La sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama in data 11 gennaio 2021 ha quindi depositato nel fascicolo telematico della procedura l'accettazione dell'incarico e ha prestato il giuramento di rito.

**• Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare**

La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda i seguenti immobili:

- 1/1 del diritto di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ dei terreni siti in Sardara, località Suasia, distinti al Catasto Terreni al foglio 54, mappali 12,13,218;
- 1/2 del diritto di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ dei terreni siti in Sardara, località Masoni Margiani dei terreni distinti al Catasto Terreni, foglio 55, mappali 1,3,254.

Sul bene di cui al foglio 55, mappale 1 si è verificato in sede di sopralluogo che sono edificati una costruzione (A) e una tettoia (B); con Decreto del 2 luglio 2021 il Giudice Dott.ssa Silvia Cocco ha disposto che l'esecuzione immobiliare sia riferita anche alle costruzioni edificate sulla particella 1 del mappale 55, non presenti in atti, approvando con verbale d'udienza dell'11 ottobre 2022 il preventivo per il rilievo degli stessi, di cui si riferirà in seguito negli appositi paragrafi.

**I dati di identificazione dei terreni risultano corretti.****• Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Le operazioni peritali sono iniziate con l'analisi della documentazione presente nel fascicolo telematico dove in particolare si è verificata la presenza della Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e della relazione notarile redatta dal Notaio Dott. Tommaso Gherardi.

Si segnala che la nota di iscrizione al ruolo menziona solo le particelle del Catasto Terreni; nel corso del primo sopralluogo del 18 giugno 2021 è emerso che nel foglio 55 mappale 1 sono presenti due costruzioni (costruzione A – tettoia B), come segnalato nell'istanza n°1 del 29 giugno 2021, sulla base della quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto, con Decreto del 2 luglio 2021, che la perizia fosse eseguita anche con riguardo ai fabbricati, procedendone al rilievo e alla valutazione della conformità urbanistico-edilizia, alla stima e all'accatastamento.

Ai fini di una effettiva conferma di quanto contenuto nel fascicolo e di conseguenza delle iniziali verifiche sul bene, la sottoscritta ha proceduto alla richiesta delle certificazioni presso gli Enti competenti.

A seguito delle richieste effettuate all'Agenzia del Territorio, al Comune di Sardara e all'Agenzia delle Entrate e dalle risposte ottenute si è stabilito che:

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

• In relazione alla valutazione catastale del foglio 55 mappale 1, si è proceduto, in data 26 luglio 2021 a richiedere all'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale del bene, accatastato al NCEU al foglio 55 mappale 336 sub 1, correlato al terreno distinto al NCT al foglio 55 mappale 1, oggetto di pignoramento.

In data 17 agosto 2021 l'Agenzia delle Entrate ha risposto indicando che il bene in oggetto non è stato dichiarato e che non risulta presente nessuna planimetria depositata; in visura è indicato che l'attribuzione della rendita è avvenuta ai sensi dell'art. 19 comma 10 del d. l. 78/2010 (cosiddetti fabbricati fantasma).

• il 27/03/2023 infine si è richiesto, via Posta Elettronica Certificata, all'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate, l'eventuale esistenza di contratti di locazione, alla quale l'Ufficio ha risposto con nota prot. 62222/2023 indicando che non sussistono contratti di locazione sulle particelle indicate. (Allegato 7)

Al fine di valutare la conformità urbanistico-edilizia, prima del sopralluogo, come da prassi, la sottoscritta aveva già richiesto al Comune di Sardara la presenza di eventuale documentazione amministrativa in relazione ai beni in esame, tramite pec del 4 giugno 2021, assunta al prot. 5278 del 7 giugno 2021. A tale richiesta non è mai stato riscontrato, motivo per cui il CTU ha sollecitato, anche alla luce del Decreto del 2 luglio 2021, con pec del 2 agosto 2021, assunta al prot. 7131 del 3 agosto 2021 e ulteriore pec del 13 settembre 2021, assunta al prot. 8221 del 14 settembre 2021. Con istanza n. 2 del 20 settembre 2021, alla luce della mancanza di risposta da parte del Comune di Sardara, non essendo presenti precedenti planimetrie (catastali/comunali) non risultava possibile effettuare un rilievo speditivo del bene in esame, ma si definiva la necessità di procedere con un rilievo strumentale da parte di un tecnico parte di un tecnico specializzato.

Con Decreto del 27 settembre 2021 il Sig. Giudice autorizzava il CTU a eseguire il rilievo strumentale, previo deposito di relativo preventivo di spesa.

Con email del 30 settembre 2021 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico riferiva che non era stato reperito alcun tipo di pratica a nome dell'esecutato. In data 9 novembre 2021 e 12 gennaio 2022 il Comune di Sardara, a seguito di ulteriori solleciti e ricerche presso l'Ufficio tecnico da parte del CTU, ha trasmesso la documentazione amministrativa, edilizia e urbanistica dei beni in oggetto; a seguito della valutazione della documentazione di cui sopra, con istanza n. 3 del 14 gennaio 2022 la sottoscritta depositava il preventivo di spesa per le operazioni di rilievo e accatastamento dei beni, redatto dal tecnico dott. ing. Alessandro Mameli.

Con Decreto dell'11 ottobre 2022 il Giudice ha approvato il preventivo per l'esecuzione del rilievo e dell'accatastamento delle costruzioni edificate sul foglio 55 mappali 1,3,254, come da preventivo depositato dalla sottoscritta.

#### • Il sopralluogo

A seguito di comunicazione con l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato custode del bene, al fine di evadere l'accesso ai beni pignorati richiesto dal Giudice, è stato fissato il sopralluogo presso il bene in esame per il giorno 18 giugno 2021.

ott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

Il giorno 18 giugno 2021 la sottoscritta si è recata in Sardara, lungo la strada vicinale Sitzigorry, presso i beni in oggetto, in entrambe le localizzazioni del foglio 54 mappali 12, 13 e 218 e del foglio 55 mappali 1,3,254, al fine di eseguire il previsto sopralluogo. Alla riunione, di cui si allega il verbale, erano presenti:

- la sottoscritta Dottor Ingegnere Vanna Madama, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- il Dott. Ing. Giovanni Fois, collaboratore del CTU;
- il Dott. Fabrizio Fenu, in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie;
- il Sig. \_\_\_\_\_ fratello dell'esecutato e comproprietario dei terreni di cui al foglio 55 mappali 1,3,254.

Durante il sopralluogo è emerso che, presumibilmente sul foglio 55 mappale 1, risultano presenti due costruzioni, non citati nella documentazione in possesso del CTU.

Dopo aver esaminato le condizioni al contorno della zona in cui sono site le costruzioni, si è iniziato il sopralluogo esterno dei beni sia del foglio 54 che del foglio 55; si è inoltre verificata la corrispondenza con la documentazione catastale in precedenza reperita e si è infine raccolta documentazione fotografica parziale, limitatamente alle porzioni accessibili.

A seguito delle interlocuzioni descritte nel paragrafo precedente, il successivo sopralluogo è stato fissato per il giorno 16 dicembre 2022; nella data prevista le previsioni meteorologiche non erano tali da consentire di effettuare il rilievo strumentale. Pertanto il sopralluogo è stato ulteriormente rimandato alle giornate del 19 gennaio 2023, 3 febbraio 2023 e 15 marzo 2023.

Il giorno 15 marzo 2023 alle ore 10:00, la sottoscritta si è recata in Sardara, lungo la strada vicinale Sitzigorry, in entrambe le localizzazioni del foglio 54 e del foglio 55, presso l'immobile in oggetto al fine di eseguire il previsto sopralluogo. Alla riunione erano presenti:

- la sottoscritta Dottor Ingegnere Vanna Madama, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- il Dott. Gianmichele Suelzu, in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie;
- il Dott. Ing. Alessandro Mameli, tecnico incaricato del rilievo strumentale;
- il Signor \_\_\_\_\_ fratello dell'esecutato e comproprietario dei terreni di cui al foglio 55 mappali 1,3,254.

Si è provveduto a reperire nuove immagini fotografiche delle particelle ricadenti sul foglio 54 e, per quanto riguarda le particelle del foglio 55, dopo aver esaminato le condizioni al contorno della zona in cui è sito il fabbricato, si è iniziato il sopralluogo, partendo dal rilievo strumentale dell'immobile in oggetto verificandone le condizioni manutentive interne ed esterne e degli impianti tecnologici; si è inoltre verificata la corrispondenza dell'immobile con la documentazione catastale e comunale in precedenza reperita e si è infine raccolta idonea documentazione fotografica.

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

**Foto aerea dell'area del foglio 54, mappali 12,13,218**



**Foto aerea dell'area del foglio 55, mappali 1,3,254**

5

Firmato Da: VANNA MACAMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 528707e8cf55d484



Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

Nel seguito della presente relazione tecnica, si riportano in forma di paragrafo le risposte ai quesiti posti dall'III.<sup>mo</sup> Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari.

**1 - Provveda a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.**

Il giorno 4 marzo 2021 si è inviato al debitore, all'indirizzo presente nel fascicolo telematico, in via l'informativa predisposta dall'Ufficio, con Raccomandata R/A n. 15069257075-1 con la data per il sopralluogo al giorno 9 aprile 2021; lo stesso è stato successivamente rinviato al giorno 18 giugno 2021, comunicato con R/A n. 20010386650-0. Le raccomandate sono state ritirate presso l'indirizzo sopra indicato.

I beni, su disposizione del Giudice, sono in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie; sono pertanto stati presi contatti con l'Istituto con cui sono state concordate le date relative ai sopralluoghi.

**2 a - Verifichi la completezza della documentazione segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.**

La documentazione dei beni in oggetto, in parte già depositata in atti e in parte reperita nel corso delle operazioni peritali, appare completa ma parzialmente non rispondente ai beni pignorati, come si descriverà nel dettaglio nei paragrafi seguenti. Tale discrepanza è stata immediatamente segnalata al Sig. Giudice tramite il deposito di un'istanza in data 29 giugno 2021.

Nel dettaglio, sono presenti i seguenti documenti:

- atto di pignoramento immobiliare del 17 luglio 2019;
- relazione notarile sottoscritta dal Notaio Dott. Tommaso Gherardi depositata in data 25 settembre 2019 relativa al foglio 54, particelle 12,13,218 e foglio 55 particelle 1,3,254, con la generalità della ditta, la descrizione dei beni, il quadro sinottico delle provenienze, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- nota di iscrizione a ruolo, riferita al foglio 54, particelle 12,13,218 e foglio 55 particelle 1,3,254;
- la nota di trascrizione del pignoramento dell'8 agosto 2019, registro generale n°24366, registro particolare n°18397, riferita alle particelle di cui sopra.

**2 b - Predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.**

Dall'esame della documentazione dell'Agenzia delle Entrate (Ispezione ipotecaria n. T398749 del 18/03/2021 – Allegato 2) e della Relazione Notarile del Dott. Gherardi, presente in atti, si è verificato che per i beni sussiste la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio e in particolare, relativamente al quadro sinottico della provenienza, la relazione notarile elenca gli atti a partire dal

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

14 ottobre 1994; sull'immobile insistono in particolare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca legale iscritta a Cagliari il 17 agosto 2010 al n. Part. 7361, gen. 28644 a garanzia di debito a favore di Equitalia contro
- Pignoramento immobili trascritto a Cagliari il giorno 8 agosto 2019 a favore di  
in base ad atto del Tribunale di Cagliari, numero di repertorio 4347 del  
giorno 22 luglio 2019 contro

**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).**

Nel corso delle ricerche effettuate presso gli archivi catastali dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, si sono reperiti i seguenti documenti che vengono allegati alla presente e che identificano l'immobile in oggetto come di seguito descritti.

**Si vuole precisare che, in base a quanto verificato dalla documentazione reperita nel fascicolo, alla documentazione ottenuta nel corso dei vari accessi agli atti e infine a quanto visionato nel corso del sopralluogo, il CTU ritiene che per omogeneità tipologica, il bene possa essere considerato composto da tre distinti compendi che di seguito, per chiarezza espositiva, verranno chiamati "compendio 1", "compendio 2" e "compendio 3".**

#### **- Compendio n. 1**

1/1 del diritto di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ dei terreni siti in Sardara, località Suasia distinti al Catasto Terreni al foglio 54, mappali 12,13 e 218;

- visura storica per immobile Catasto Terreni n. T409906 del 28/01/2021 – foglio 54, mappale 12, seminativo, di are 3 centiare 65, reddito dominicale 0,47 euro, reddito agrario 0,28 euro;
- visura storica per immobile Catasto Terreni n. T409792 del 28/01/2021 – foglio 54, mappale 13, seminativo, di are 57 centiare 15, reddito dominicale 7,38 euro, reddito agrario 4,43 euro;
- visura storica per immobile Catasto Terreni n. T409620 del 28/01/2021 – foglio 54, mappale 218, vigneto, di are 13 centiare 45, reddito dominicale 8,68 euro, reddito agrario 5,56 euro;
- estratto di mappa del Catasto Terreni n° T410576 del 28/01/2021 relativa al foglio 54, mappali 12,13,218.

Gli elaborati catastali sono presenti all'Allegato 2.

In merito ai certificati di destinazione urbanistica, gli stessi sono stati acquisiti in data 22 novembre 2021 presso il Comune di Sardara, a seguito di richiesta del 12 ottobre 2021, e sono allegati alla presente. (Allegato 4)

#### **- Compendio n. 2**

½ del diritto di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ e ½ del Signor \_\_\_\_\_ coniugato in regime di comunione dei beni, dei terreni siti in Sardara, località Masoni Margiani dei terreni distinti al Catasto Terreni, foglio 55, mappali 3 e 254:

- visura storica per immobile Catasto Terreni n. T408206 del 28/01/2021 – foglio 55, mappale 3:

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

- porzione AA: vigneto, di are 5 centiare 24, reddito dominicale 2,84 euro, reddito agrario 1,89 euro;

- porzione AB: seminativo, di are 11 centiare 53, reddito dominicale 1,49 euro, reddito agrario 0,89 euro;

- porzione AC: uliveto, di are 00 centiare 88, reddito dominicale 0,23 euro, reddito agrario 0,16 euro;

- visura storica per immobile Catasto Terreni n. T408357 del 28/01/2021 – foglio 55, mappale 254:

- porzione AA: vigneto, di are 5 centiare 04, reddito dominicale 3,25 euro, reddito agrario 2,08 euro;

- porzione AB: seminativo, di are 11 centiare 06, reddito dominicale 1,43 euro, reddito agrario 0,86 euro.

- estratto di mappa del Catasto Terreni n° T410375 del 28/01/2021 relativa al foglio 55, mappali 1,3.

Gli elaborati catastali sono presenti all'Allegato 2.

In merito ai certificati di destinazione urbanistica, gli stessi sono stati acquisiti in data 22 novembre 2021 presso il Comune di Sardara, a seguito di richiesta del 12 ottobre 2021, e sono allegati alla presente (Allegato 4).

### **- Compendio n. 3**

½ del diritto di proprietà del Signor

e ½ del

coniugato in regime di comunione dei beni, dei terreni siti in Sardara, località Masoni Margiani del terreno distinto al Catasto Terreni, foglio 55, mappale 1:

- visura storica per immobile Catasto Terreni n. T407735 del 28/01/2021 – foglio 55, mappale 1 (con annotazione: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010):

- porzione AA: vigneto, di are 32 centiare 42, reddito dominicale 20,93 euro, reddito agrario 13,39 euro;

- porzione AB: seminativo, di are 15 centiare 57, reddito dominicale 2,01 euro, reddito agrario 1,21 euro;

- porzione AC: uliveto, di are 01 centiare 26, reddito dominicale 0,33 euro, reddito agrario 0,23 euro;

- estratto di mappa del Catasto Terreni n° T410375 del 28/01/2021 relativa al foglio 55, mappale 1;

Sul bene identificato al foglio 55, mappale 1 è stato rilevato una costruzione (A) e una tettola (B), come segnalato dall'istanza n. 1 del 29 giugno 2021 sopramenzionata; della costruzione A è stata reperita la seguente documentazione catastale:

- visura storica per immobile Catasto Fabbricati n. T302247 del 02/08/2021 – foglio 55 particella 336 sub 1, categoria D1, rendita euro 1.152,00 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010);

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

- planimetria catastale non presente in atti.

Sulla stessa particella è inoltre presente una tettoia B, della quale non è presente alcun tipo di documentazione catastale.

A seguito dell'aggiornamento dell'accatastamento presentato dal CTU come da disposizione del Giudice, la visura catastale al Catasto Terreni del foglio 55 mappale 1, è così modificata:

- visura storica per immobile Catasto Terreni n. T312879 del 05/05/2023 – foglio 55, mappale 1: unica porzione, vigneto, di 4.925 metri quadrati, reddito dominicale 31,79 euro, reddito agrario 20,35 euro;

Per quanto riguarda la costruzione A e la tettoia B, al Catasto Fabbricati, è in corso di presentazione il tipo mappale presso l'Agenzia delle Entrate. I dati presunti dell'identificativo catastale sono: foglio 55 particella 336 sub 1.

La documentazione relativa verrà integrata alla relazione peritale alla conclusione della procedura presso l'Ente preposto.

Gli elaborati catastali sono presenti all'Allegato 2.

In merito ai certificati di destinazione urbanistica, gli stessi sono stati acquisiti in data 22 novembre 2021 presso il Comune di Sardara, a seguito di richiesta del 12 ottobre 2021, e sono allegati alla presente (Allegato 4).

## **2 d - Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.**

Il quadro sinottico della provenienza ultraventennale è stato redatto dal Notaio Dott. Tommaso Gherardi Notaio e descritto nella relazione notarile del 25 settembre 2019, allegata agli atti che documenta la provenienza ultraventennale al 23 settembre 2019.

### **- Compendio n. 1**

1/1 del diritto di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ dei terreni siti in Sardara, località Suasia distinti al Catasto Terreni al foglio 54, mappali 12,13,218: la piena proprietà è pervenuta al sia. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ con atto di compravendita a rogito del Notaio Franco Ibba in data 14 ottobre 1994, rep. n. 38720, trascritto a Cagliari il 3 novembre 1994, n. Part. 14710, n. Gen. 21957. Sui sopracitati beni risultano le formalità citate al punto 2b.

**- Compendio n. 2**

1/2 del diritto di proprietà del  
coniugato in regime di comunione dei beni, dei terreni siti in Sardara, località Masoni Margiani dei  
terreni distinti al Catasto Terreni, foglio 55, mappali 3,254: la piena proprietà è pervenuta al sig.  
in ragione di 1/2 per acquisto fattone da con atto di  
compravendita a rogito del Notaio Franco Ibba in data 22 ottobre 1994, rep. n. 38791, trascritto a  
Cagliari il 10 novembre 1994, n. Part. 15135, n. Gen. 22576. Sui sopracitati beni risultano le  
formalità citate al punto 2b.

**- Compendio n. 3**

1/2 del diritto di proprietà del Signor e 1/2 del Signor  
coniugato in regime di comunione dei beni, dei terreni siti in Sardara, località Masoni Margiani dei  
terreni distinti al Catasto Terreni, foglio 55, mappale 1: la piena proprietà è pervenuta al sig.  
in ragione di 1/2 per acquisto fattone da con atto di  
compravendita a rogito del Notaio Franco Ibba in data 22 ottobre 1994, rep. n. 38791, trascritto a  
Cagliari il 10 novembre 1994, n. Part. 15135, n. Gen. 22576. Sui sopracitati beni risultano le  
formalità citate al punto 2b.

**2 e - Verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile  
dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso.**

Il certificato di stato civile è stato acquisito con prot. 2951 del 25/03/2021 del Comune di Sardara; il  
debitore risulta di stato civile libero (Allegato 5).

10

**3 - Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:  
comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed  
esterne, superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e  
millesimi di parti comuni.**

**• Descrizione tipologica dell'immobile**

Le descrizioni dei terreni verranno eseguite con il raggruppamento nei tre compendi.

**- Compendio n. 1**

1/1 del diritto di proprietà del Signor dei terreni siti in Sardara, località  
Suasia distinti al Catasto Terreni al foglio 54, mappali 12,13,218.

Confini: il compendio nella sua interezza confina da un lato con la strada vicinale Sitzigorry e negli  
altri lati, in sequenza, con le particelle 11, 14, 231 e 17.

Le superfici risultano:

| Particella                  | Superficie      |
|-----------------------------|-----------------|
| Foglio 54, mappale 12       | 365 mq          |
| Foglio 54, mappale 13       | 5.715 mq        |
| Foglio 54, mappale 218      | 1.345 mq        |
| <b>Totale compendio n.1</b> | <b>7.425 mq</b> |

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)



Foto 1 – Sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale del fg. 54 mappali, 12,13, 218, Fonte Formaps.



Foto 2 - Vista del compendio 1 dal confine con la particella fg. 54, mappale 11.

Il lotto in esame si presenta non coltivato, con crescita spontanea di piante erbacee e qualche alberatura, principalmente olivastri. Il confine è segnalato da una rete metallica in condizioni precarie sorretta occasionalmente da paletti metallici, spesso mal infissi e comunque oggetto di degrado. L'accesso avviene tramite varchi aperti nella recinzione; il lotto confina sul lato est con la

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

strada vicinale Sitzigorry, mentre sul lato ovest con una strada battuta di recente realizzazione, tutta insistente sulla particella adiacente fg. 54 mappale 11, di proprietà privata.

Il confine con le particelle adiacenti è segnalato da un filare di alberi, presumibilmente radicati sui lotti contermini. I terreni circostanti risultano tutti coltivati (uliveti, vigneti e coltivazioni varie). Su tale compendio non risulta alcuna edificazione.

Si fa presente che delle tre particelle che formano il compendio, la n. 12 costituisce una stretta striscia a confine con la particella n.11 per tutta la lunghezza della particella 13, mentre la n. 218 è interclusa tra la particella n. 13, oggetto della perizia, e le n. 14 e 231, di altra proprietà e non presenta un accesso autonomo.



Foto 3 – Dettaglio della recinzione in rete metallica



Foto 4 - Vista panoramica del compendio n.1



Foto 5 - Vista del compendio n.1 all'angolo tra la strada vicinale Sitzigorry e l'accesso della particella 11

**- Compendio n. 2**

½ del diritto di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ e ½ del  
coniugato in regime di comunione dei beni, dei terreni siti in Sardara, località Masoni Margiani dei  
terreni distinti al Catasto Terreni, foglio 55, mappali 3,254.

Confini: il compendio nella sua interezza confina a ovest con la strada vicinale Margiani che  
fornisce l'accesso, a nord con le particelle 2 e 262, a est con la particella 1 (compendio 3) e a sud  
con la particella 4.

Le superfici risultano:

| Particella                  | Superficie      |
|-----------------------------|-----------------|
| Foglio 55, mappale 3        | 1.765 mq        |
| Foglio 55, mappale 254      | 1.610 mq        |
| <b>Totale compendio n.2</b> | <b>3.375 mq</b> |



Foto 6 – Sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale del fg. 55 mappali 3,254. Fonte Formaps.

Il compendio 2 è costituito da due particelle simili per forma e dimensione; a giudizio del CTU, è stato separato dalla terza particella in località Masoni Margiani poiché non risultano edificate.

Si è deciso di analizzare separatamente il foglio 55 mappale 1 dai mappali 3 e 254, per una serie di motivazioni che si sintetizzano di seguito e che verranno analizzate dettagliatamente nei paragrafi a seguire: a differenza delle altre particelle oggetto di pignoramento, la particella 1 è l'unica su cui è presente edificazione. I fabbricati presenti inoltre sono stati costruiti in virtù di un titolo abilitativo che genera un volume edificabile a partire dall'insieme di quattro mappali (1,8,9 e 11), di cui solo uno è di proprietà dell'esecutato ed è oggetto di pignoramento, il mappale 1. La sua funzionalità tuttavia, è strettamente legata all'attività che si svolge nelle particelle adiacenti, in cui ha sede un'azienda agricola, condotta dal fratello dell'esecutato, presente come detto in sede di sopralluogo e a cui nome sono stati ottenuti i relativi titoli abilitativi.

Si è dunque ritenuto che si potessero isolare le particelle 3 e 254, che non appaiono interessate dall'attività agropastorale e che possono costituire un compendio a sé stante rispetto alla particella 1, interessata da un'attività in essere. Peraltro si procederà di seguito alla descrizione della stessa, così come si è operato per gli altri compendi.

Le due particelle risultano allo stato attuale incolte e ricoperte di vegetazione spontanea che non consente l'attraversamento. Risultano separate dalla particella 2 e 262, di altra proprietà, da una rete metallica in scadenti condizioni e dalla particella 4, da un filare di alberi, di cui non è possibile chiarire se appartengano alla particella in esame.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 7 – Vista dell'angolo tra la particella n. 3 e la particella n. 262 (altra proprietà) e la rete di separazione.

16

Firmato Da: VANNA MADAMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 528707e8cf55d484



Foto 8 – Vista della vegetazione spontanea e degli alberi di separazione del fg. 55 mappali 3,254.

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

**Compendio n. 3**

½ del diritto di proprietà del Signor  
e ½ del Signor  
coniugato in regime di comunione dei beni, dei terreni siti in Sardara, località Masoni Margiani dei  
terreni distinti al Catasto Terreni, foglio 55, mappale 1.

Confini: il compendio nella sua interezza confina a nord con la strada vicinale di Sitzigorry che  
fornisce l'accesso, a est con la particella 8, a sud con le particelle 263,6,5,4 e a ovest con le  
particelle 254 e 3 (compendio 2) e 262.

Le superfici risultano:

| Particella                   | Superficie      |
|------------------------------|-----------------|
| Foglio 55, mappale 1         | 4.251 mq        |
| Foglio 55, mappale 336       | 674 mq          |
| <b>Totale compendio n. 3</b> | <b>4.925 mq</b> |



Foto 9 – Sovrapposizione tra la foto aerea e la mappa catastale del fg. 55 mappale 1. Fonte Formaps.



Foto 10 – Individuazione dei fabbricati presenti nella particella 1

Il compendio presenta due costruzioni, che verranno descritte distintamente e di cui si riferirà singolarmente in merito agli altri punti della relazione di stima; per chiarezza espositiva nel seguito la prima costruzione verrà chiamata "Costruzione A" e la seconda "Tettoia B".

18

### **Costruzione A**

Si compone di tre porzioni: due di esse fanno riferimento a un "fabbricato esistente", così denominato nella concessione edilizia, e si identificano con una parte chiusa (deposito) e una aperta (ricovero animali); una terza porzione è identificata come "tettoia rimessa attrezzi". Per chiarezza e confronto si utilizzano gli stessi nomi presenti nella concessione edilizia.

Nel complesso si tratta di una costruzione rettangolare in blocchetti a vista, composta un piccolo deposito chiuso, una costruzione chiusa su tre lati e da una tettoia rimessa attrezzi. La costruzione chiusa su tre lati (ricovero animali) è realizzata in aderenza alla tettoria "rimessa attrezzi", a sua volta adiacente ad altro fabbricato edificato sulla particella confinante, di altra proprietà, non oggetto di pignoramento.

Il fabbricato nel suo complesso è realizzato con blocchetti a vista nei lati chiusi, e pilastri in blocchetti nel lato aperto; la copertura è realizzata in lamiera ondulata con travetti in ferro.



Foto 11 – Vista del fabbricato presente sul foglio 55 mappale 1 – a sinistra il deposito e a destra il ricovero animali e in ultimo, in aderenza con il fabbricato rosa, non oggetto di pignoramento, la tettoia rimessa attrezzi.

Non sono presenti impianti elettrici e idrici nelle particelle oggetto di pignoramento, poiché la dotazione impiantistica a uso dell'attività agricola è tutta ricadente sulle particelle adiacenti, come si evince dalla relazione tecnica allegata alla Concessione in sanatoria.

19

Firmato Da: VANNA MADAMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 528707e8df55d484



Foto 12 – Dettaglio della porzione chiusa della costruzione A ( locale deposito).

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

Il primo blocco è costituito da un piccolo deposito chiuso, con una finestra e una porta chiusi da una anta metallica cieca; all'interno è presente un camino. Il fondo è in terra battuta.



Foto 13 – Interno del corpo chiuso della costruzione A

Il secondo blocco è aperto su un lato, è utilizzato come ricovero per gli animali, suddiviso in zone separate da una recinzione metallica, con allettamenti del fondo in terra.



Foto 14 – dettaglio delle parti aperte del fabbricato



Foto 15 – Dettaglio della copertura

Il terzo blocco è costruito in aderenza tra il locale presente sulla particella adiacente e il “fabbricato esistente”; in progetto, come si dirà, doveva essere una tettoia aperta su due lati. Dal sopralluogo

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

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

si è verificato che il lato aperto sul lato strada è stato chiuso con una muratura in blocchetti in continuità con il resto del fabbricato, e la profondità della tettoia è maggiore di quella in progetto.

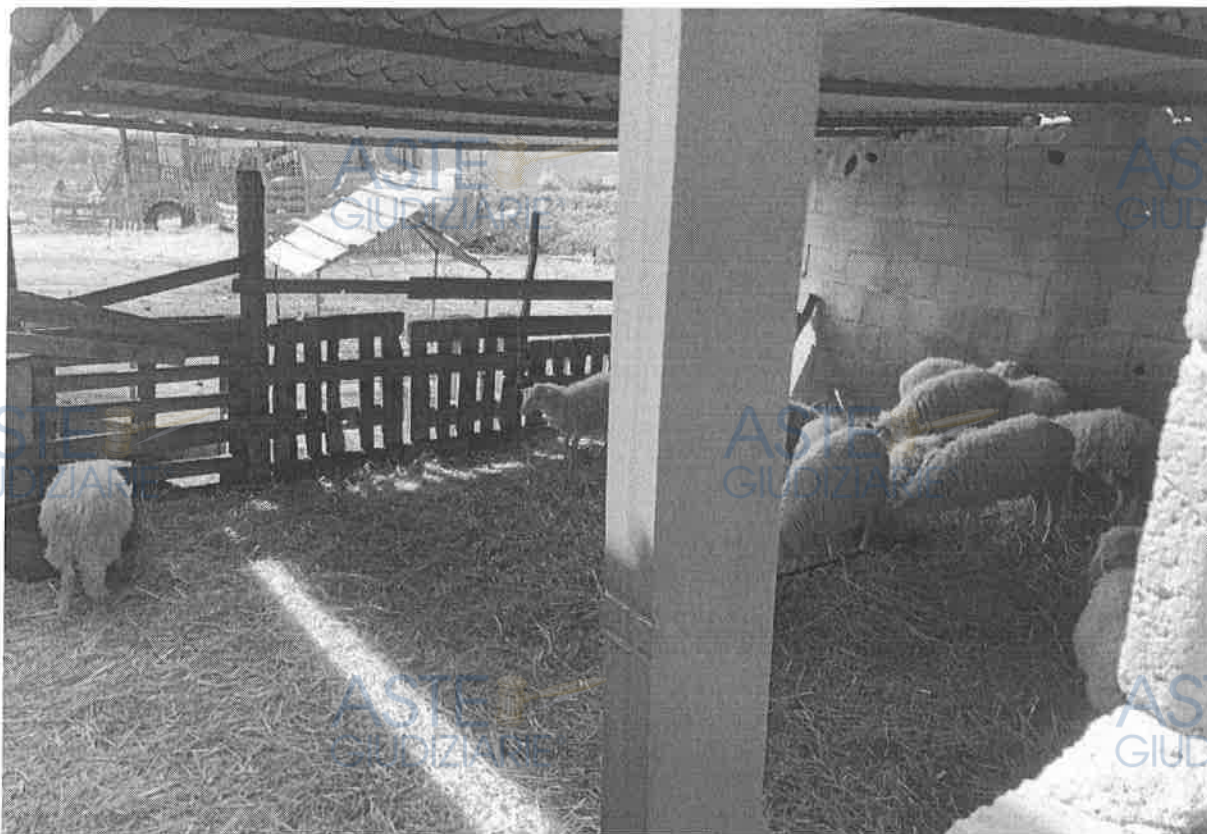


Foto 16 – Dettaglio della tettoia rimessa attrezzi adiacente al fabbricato esistente (terzo blocco)

22



Foto 17 – Vista complessiva comprendente anche una porzione del fabbricato edificato sulla particella 8 (in rosa) e in sequenza: la tettoia rimessa attrezzi e il ricovero animali

**Tettoia B.**

Si tratta di una costruzione precaria ad aria passante su tre lati, con il lato ovest riparato come mezzi di fortuna. Risulta coperta con una lamiera scarsamente ancorata, fortemente instabile in condizioni di vento. La struttura è realizzata parzialmente in ferro e parzialmente in assi di legno; è adibita a ricovero delle balle di fieno.

Tra la tettoia B e la costruzione A il terreno risulta battuto come a formare un piazzale che si distingue dal resto del lotto dove cresce vegetazione.

La restante parte del lotto risulta arata lungo la porzione che costeggia la strada vicinale, con qualche piccola area coltivata a ortaggi, e incolta con crescita di piante erbacee spontanee per la restante parte. Il confine con la strada è segnalato con rete metallica non saldamente ancorata a paletti di metallo; in qualche punto sono presenti paletti in calcestruzzo.

Non risulta alcuna divisione con la adiacente particella n. 8, nell'utilizzo di comproprietario per  $\frac{1}{2}$  del compendio n.3.

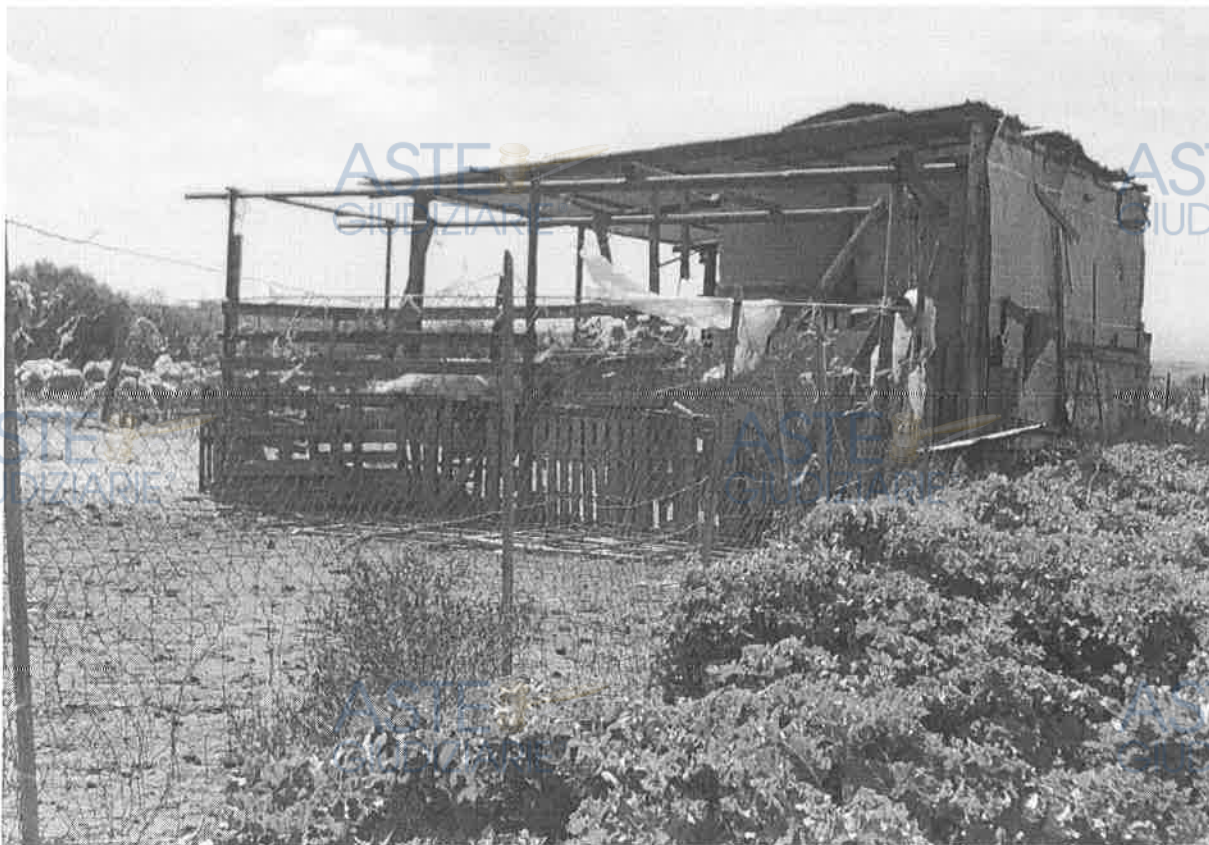


Foto 18 – Tettoia B edificato sul compendio 3



Foto 19 – Tettoia B edificata sul mappale 1 del compendio 3



Foto 20 – Porzione arata del compendio 3 con confine con recinzione metallica lungo la strada vicinale



Foto 21 – Confine sulla strada vicinale Sitzigorry

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

Dalla documentazione in esame e dal sopralluogo effettuato in sito, le difformità riscontrate tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento sono:

- Compendio n.1: nessuna difformità
- Compendio n. 2: nessuna difformità
- Compendio n.3: riconducibili alle casistiche c): si è rilevato che sulla particella di cui al CT foglio 55 particella 1 sono presenti due costruzioni, la cui presenza non si evince dagli atti (Costruzione A e Tettoia B).

#### **5 - Proceda all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto, salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione.**

Solo per il compendio n.3:

Con verbale d'udienza dell'11 ottobre 2022 il Giudice dell'Esecuzione dott.sa Cocco ha autorizzato il CTU al rilievo ai fini catastali del bene e all'accatastamento dello stesso.

Pertanto alla data del 15 marzo 2023, si è eseguito il rilievo strumentale dei beni, a opera dell'ing. Alessandro Mameli, incaricato a seguito di deposito e approvazione del preventivo di spesa.

Ala data del presente elaborato il tecnico incaricato sta procedendo alla consegna degli elaborati richiesti per l'accatastamento della costruzione A e della tettoia B, previa unificazione delle porzioni del foglio 55 mappale 1.

Si allega alla presente relazione l'estratto planimetrico dell'elaborato catastale in corso di presentazione.

I dati riportati al paragrafo 2c, risultano aggiornati alla data odierna.

**6 - Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile e quantifichi i costi di sanatoria; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento e i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano per singola unità il 2 per cento delle misure progettuali.**

Al fine di valutare la conformità urbanistico-edilizia, prima del sopralluogo, come da prassi, la sottoscritta aveva richiesto al Comune di Sardara la presenza di eventuale documentazione amministrativa in relazione ai beni in esame, tramite pec del 4 giugno 2021, assunta al prot. 5278 del 7 giugno 2021. A tale richiesta non è stato riscontrato, motivo per cui il CTU ha sollecitato, anche alla luce del Decreto del 2 luglio 2021, con pec del 2 agosto 2021, assunta al prot. 7131 del 3 agosto 2021 e ulteriore pec del 13 settembre 2021, assunta al prot. 8221 del 14 settembre 2021. Con email del 30 settembre 2021 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico riferiva che non era stato reperito alcun tipo di pratica a nome dell'esecutato, dando comunque il riferimento del tecnico dell'Ufficio comunale incaricato. A seguito di appuntamento presso il Comune in data 12/10/2021, venivano reperite alcune pratiche riguardanti i due compendi; a seguito del pagamento degli oneri, solo in data 9 novembre 2021 e 12 gennaio 2022 il Comune di Sardara, a seguito di ulteriori solleciti, ha trasmesso la documentazione amministrativa, edilizia e urbanistica dei beni in oggetto, di seguito elencata:

- Concessione edilizia n. 80/1998 intestata a \_\_\_\_\_, per quanto concerne in compendio n.1;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 46/2001 intestata a \_\_\_\_\_ per quanto concerne il compendio n.2 e il compendio n.3.

La valutazione di conformità dei beni, è stata valutata dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in data 18/06/2021 e 15/03/2023 e gli elaborati grafici degli atti sopramenzionati.

Non sono stati reperiti presso l'Amministrazione Comunale ulteriori documenti amministrativi e in particolare la dichiarazione di agibilità.

**- Compendio 1:** i terreni del compendio 1 (fg. 54, mappali 12, 13, 218), come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, ricadono in zona E2 del Piano Urbanistico Comunale, disciplinata dall'art. 16 delle NTA e in zona classe III del Piano di Classificazione Acustica, inoltre:

- il foglio 54, mappale 12 ricade interamente in zona vincolo dei 150 metri sugli elementi idrici individuati dal PPR
- il foglio 54, mappale 13 ricade parzialmente in zona vincolo dei 150 metri sugli elementi idrici individuati dal PPR

Per il compendio n. 1 è stata rilasciata in data 14 ottobre 1998 la Concessione Edilizia n. 80 per la realizzazione di un fabbricato per ricovero attrezzi e magazzino, che tuttavia non è stato realizzato. Le potenzialità edificatorie del lotto, ai fini agricoli, sono indicate nelle NTA, di cui di seguito si riporta un estratto e che sono allegate per intero per le zone E.

*“Le Norme Tecniche di Attuazione delle zone E agricola, sottozona E2 (aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva) consentono l'edificazione; in particolare sono ammesse le costruzioni riguardanti fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (...) con i seguenti indici massimi per tali destinazioni d'uso: 0,20 mc/mq, con superficie minima di intervento pari a 1 ettaro. Con volumi superiori a 3000 mc o con numero di addetti superiori a 20 unità o con numero di capi bovini, o equivalenti di altre specie, superiori a 100 unità, la realizzazione dell'intervento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato EELL della RAS. Ai fini del computo della volumetria potranno essere utilizzati anche appezzamenti non contigui, ma che siano al servizio dell'Azienda. Si allega l'estratto delle Norme Tecniche di attuazione relativamente alle zone in esame.”*

27

Il compendio, anche nella sua totalità, non arriva alla superficie minima di un ettaro.

**- Compendio 2:** i terreni del compendio 2 (foglio 55, mappali 3, 254), come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, ricadono in zona E2 del Piano Urbanistico Comunale, disciplinata dall'art. 16 delle NTA, sopra riportate e allegate, e in zona classe III del Piano di Classificazione Acustica.

In analogia con il compendio n. 2, si riporta l'estratto delle NTA:

*“Le Norme Tecniche di Attuazione delle zone E agricola, sottozona E2 (aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva) consentono l'edificazione; in particolare sono ammesse le costruzioni riguardanti fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (...) con i seguenti indici massimi per tali destinazioni d'uso: 0,20 mc/mq, con superficie minima di intervento pari a 1 ettaro. Con volumi superiori a 3000 mc o con numero di addetti superiori a 20 unità o con numero di capi bovini, o equivalenti di altre specie, superiori a 100 unità, la realizzazione dell'intervento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato EELL della RAS. Ai fini del computo della*

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

volumetria potranno essere utilizzati anche appezzamenti non contigui, ma che siano al servizio dell'Azienda. Si allega l'estratto delle Norme Tecniche di attuazione relativamente alle zone in esame."

Il compendio n.2, anche nella sua totalità, non arriva alla superficie minima di un ettaro.

**- Compendio 3:** il terreno del compendio 3 (foglio 55, mappale 1), come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, ricade in zona E2 del Piano Urbanistico Comunale, disciplinata dall'art. 16 delle NTA, sopra riportate e allegate, e in zona classe III del Piano di Classificazione Acustica.

Si riporta l'estratto delle NTA:

*"Le Norme Tecniche di Attuazione delle zone E agricola, sottozona E2 (aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva) consentono l'edificazione; in particolare sono ammesse le costruzioni riguardanti fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (...) con i seguenti indici massimi per tali destinazioni d'uso: 0,20 mc/mq, con superficie minima di intervento pari a 1 ettaro. Con volumi superiori a 3000 mc o con numero di addetti superiori a 20 unità o con numero di capi bovini, o equivalenti di altre specie, superiori a 100 unità, la realizzazione dell'intervento è subordinata al parere favorevole dell'Assessorato EELL della RAS. Ai fini del computo della volumetria potranno essere utilizzati anche appezzamenti non contigui, ma che siano al servizio dell'Azienda. Si allega l'estratto delle Norme Tecniche di attuazione relativamente alle zone in esame."*

Per il compendio 3 è stata reperita la concessione edilizia in sanatoria n. 46/2001, a nome avente ad oggetto la sanatoria di un fabbricato esistente (la costruzione A prima menzionata) e la realizzazione di altre opere sulla particella in esame, foglio 55 mappale 1 oggetto di pignoramento, e sul foglio 55, mappali 8,9,11 non oggetto di pignoramento.

Poiché il lotto minimo per l'esecuzione di opere nella zona E2 è di un ettaro, solo la presenza nella concessione edilizia di tutte le particelle nel loro complesso (foglio 55 mappali 1,8,9,11) consentono di raggiungere e superare tale dimensione.

La costruzione A si compone nella concessione di due porzioni: una oggetto di sanatoria (fabbricato esistente) e una di nuova costruzione (tettoia rimessa attrezzi); il "fabbricato esistente" in sanatoria appare nel complesso rispondente alla concessione in sanatoria, per dimensioni e conformazione; le difformità consistono nella lunghezza complessiva pari a 24,00 in luogo di metri 25,10 quindi in riduzione rispetto alla concessione in sanatoria.

La "tettoia rimessa attrezzi" negli elaborati grafici appare in aderenza con i due fabbricati; in progetto è indicata come aperta per nei restanti due lati, con profondità di metri 3,00. Dal sopralluogo è emerso che uno dei due lati aperti è stato chiuso con una muratura in blocchetti e la profondità complessiva è uguale a quella del fabbricato esistente, cioè metri 6,30.

Per quanto riguarda la tettoia B, la stessa non compare nella concessione in sanatoria n. 46/2001, ed è quindi da ritenersi a oggi edificata senza titolo. Per quanto concerne la datazione, la stessa non compare nelle foto aeree del 2006, ma è presente in quelle del 2010.

In merito alle due tettoie, si ritiene che le stesse, non rientrando nella casistica di cui all'art. 15 della L.R. 23/85 (Interventi di edilizia libera) siano edificate in parziale difformità al permesso di costruire; per le stesse, pertanto è prevista la demolizione o l'accertamento di conformità, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.



29

Foto 22 – Estrazione da Sardegna Geoportale – ortofoto 2006



Foto 23 – Estrazione da Sardegna Geoportale – ortofoto 2010

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

A giudizio del CTU, i costi della sanatoria sarebbero quantificabili presumibilmente in circa 2.000 euro, tra oneri professionali e sanzioni amministrative.

**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.**

I beni oggetto dell'esecuzione sono inquadrabili come sei particelle distinte al Catasto Terreni, raggruppate in due siti differenti; pertanto, ferma restando la vendibilità delle singole particelle, in quanto unità minime catastali, occorre fare le seguenti considerazioni.

- **Foglio 54, particelle 12, 13, 218.** La particella 218 del foglio 54, una volta isolata dalle contermini (12, 13) non avrebbe accesso diretto dalla strada pubblica e la superficie minima per l'edificabilità non è rispettata né dalle singole, né dalle tre particelle insieme. Tutto ciò detto si ritiene che sarebbe opportuno realizzare un unico lotto delle stesse (Compendio 1).
- **Foglio 55, particelle, 1, 3, 254.** Tutte le particelle hanno accesso dalle strade vicinali, l'insieme delle tre particelle non raggiunge la superficie minima per l'edificabilità e sulla particella 1 è edificato un fabbricato, in virtù di una concessione in sanatoria che utilizza le superfici delle particelle contermini 8, 9, 11, non oggetto di pignoramento. Tutto ciò detto si ritiene che sarebbe opportuno realizzare un lotto con le particelle 3 e 254 (Compendio 2) e un lotto contenente il fabbricato e il terreno relativo alla particella 1 (Compendio 3).

In conclusione della presente analisi della divisibilità in lotti dei beni pignorati, si riepilogano i compendi nei quali si è ritenuto di dividere i beni in esame:

- Compendio 1: Foglio 54, particelle 12, 13 e 218
- Compendio 2: Foglio 55, particelle 3 e 254
- Compendio 3: Foglio 55, particella 1

**9 - Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo.**

Il compendio n. 1 risulta libero non sono presenti fabbricati e non risultano adibito a coltivazioni ed è di intera proprietà dell'esecutato.

I compendi n. 2 e 3 risultano occupati dal comproprietario del bene, sig. \_\_\_\_\_ che ha in esso la sede della propria attività produttiva, e in qualità di essa ha richiesto la concessione in sanatoria delle opere in esso realizzate, limitatamente al compendio 3.

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

L'esecutato presenta stato civile libero.

**11 - Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.**

Relativamente al compendio 1 si precisa che:

- Il mappale 12 del foglio 54 ricade interamente nel vincolo dei 150 metri da opere idriche.
- Il mappale 13 del foglio 54 ricade parzialmente nel vincolo dei 150 metri da opere idriche.

Relativamente ai compendi 2 e 3 si precisa che non ci sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

I beni in esame non risultano gravati da diritti demaniali né da usi civici.

**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.**

Come già evidenziato in precedenza, anche nella determinazione del valore del bene in esame, occorre considerare i distinti compendi in cui il bene è potenzialmente divisibile.

Nel seguito si riporterà la valutazione dei fabbricati così come descritti e dei terreni distinti nelle singole particelle e in conclusione si raggrupperanno i valori in base ai compendi così come già definiti al fine di ricavarne il relativo valore commerciale.

**• Valore dei fabbricati: Calcolo superficie commerciale**

La determinazione della superficie commerciale di un immobile, avviene sommando la superficie lorda composta dalla superficie calpestabile, dai muri interni e dalle quote di pertinenza dei muri perimetrali e la superficie ponderata delle superfici accessorie all'immobile come cantine, sottotetti, terrazze, balconi, giardini e posti auto.

I criteri per l'analisi delle superfici ponderali ci permettono di assegnare dei coefficienti di riduzione che verranno inseriti nella sottostante tabella, che ci consente di ottenere la superficie commerciale, necessaria per la successiva determinazione del valore di mercato dell'immobile.

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE |           |                  |                 |              |             |        |
|--------------------------------|-----------|------------------|-----------------|--------------|-------------|--------|
| descrizione                    |           |                  | superficie (mq) |              |             |        |
| unità                          | tipologia | ambiente         | reale           | coefficiente | commerciale | totale |
| Costruzione A                  | sup.lorda | deposito         | 34,53           | 50%          | 17,27       | 56,65  |
|                                | tettoia   | ricovero animali | 123,62          | 25%          | 30,91       |        |
|                                | tettoia   | rimessa attrezzi | 33,92           | 25%          | 8,48        |        |
| Tettoia B                      | tettoia   | ricovero animali | 70,87           | 25%          | 17,72       | 17,72  |

### • Valore dei fabbricati: Determinazione del valore dell'immobile

Il valore del metro quadro commerciale è stato quantificato attraverso quanto rilevato dalle indagini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e da esso catalogato in relativi archivi di dati reperibili nel sito internet dell'Agenzia del Territorio; in considerazione dell'assenza di dati relativi alle aree agricole del Comune di Sardara, si sono utilizzati i valori del vicino Comune di Sanluri ridotte con un adeguato coefficiente correttivo.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CALABRIA  
Comune: SARDARA  
Fascia/zona: PERIFONIA REBILITO  
Codice di zona: Q1  
Microzona catastale n. 1  
Tipologia prevalente: Edifici con  
Destinazione: Produttiva

| Tipologia             | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                       |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni industriali | NORMALE            | 350                   | 450 | 1                | 1,8                            | 2,5 | 1                |
| Capannoni tipo        | NORMALE            | 350                   | 450 | 1                | 1,8                            | 2,5 | 1                |
| Laboratori            | NORMALE            | 500                   | 700 | 1                | 2,5                            | 3,7 | 1                |

Considerando le cifre ricavate dall'interrogazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è ritenuto opportuno quantificare il valore del metro quadro commerciale dell'immobile sul valore minimo fornito per gli immobili definiti come "Capannoni"; nel seguito si riporta tabellata la stima del valore del metro quadro commerciale.

| CALCOLO VALORE COMMERCIALE SECONDO OMI (Comune di Sanluri) |                 |               |          |                |          |              |          |
|------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|----------|----------------|----------|--------------|----------|
| descrizione                                                |                 | valore minimo |          | valore massimo |          | valore medio |          |
| unità                                                      | superficie (mq) | €/mq          | €        | €/mq           | €        | €/mq         | €        |
| Costruzione A                                              | 56,65           | 350 €         | 19.828 € | 450 €          | 25.493 € | 400 €        | 22.660 € |
| Tettoia B                                                  | 17,72           | 350 €         | 6.201 €  | 450 €          | 7.973 €  | 400 €        | 7.087 €  |

Come verificato nel corso del sopralluogo del 15/03/2023, l'immobile si presenta in pessime condizioni d'uso sia dal punto di vista strutturale e sia delle sue finiture, non si può quindi considerare nelle condizioni d'uso assimilabili ad un immobile nuovo o ristrutturato in quanto richiederebbe un intervento manutentivo sia dal punto di vista degli impianti (oggi assenti) che andrebbero adeguati alle più recenti normative e sia dal punto vista delle finiture (tinteggiature, etc). Si è quindi ritenuto di applicare un coefficiente correttivo peggiorativo relativo allo stato d'uso, usualmente impiegato per le quotazioni immobiliari.

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

| STATO D'USO             |         |
|-------------------------|---------|
| stato                   | %       |
| da ristrutturare        | -10,00% |
| buono stato             | 0,00%   |
| ristrutturato           | 5,00%   |
| finemente ristrutturato | 10,00%  |
| nuova costruzione       | 10,00%  |

Nel seguito si riporta la tabella con la determinazione del valore commerciale dell'immobile in base alla sua superficie commerciale, al valore unitario in euro per metro quadro e con due fattori correttivi: uno relativo allo stato d'uso e l'altro relativo alla posizione dei beni sul territorio.

| CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILE |                 |                            |              |                            |              |          |          |
|-------------------------------------|-----------------|----------------------------|--------------|----------------------------|--------------|----------|----------|
| descrizione                         |                 | valore (Comune di Sanluri) |              | valore (Comune di Sardara) |              |          |          |
| unità                               | superficie (mq) | €/mq                       | coefficiente | €/mq                       | coefficiente | €/mq     | stima    |
| Costruzione A                       | 56,65           | 350 €                      | -10,00%      | 315 €                      | -15,00%      | 267,75 € | 15.168 € |
| Tettoia B                           | 17,72           | 350 €                      | -10,00%      | 315 €                      | -15,00%      | 267,75 € | 4.744 €  |

- Valore dei fabbricati: Fattori di adeguamento del valore commerciale**

Relativamente ai fattori di adeguamento del valore commerciale, nella stima del valore commerciale dell'immobile, si è tenuto conto dello stato manutentivo del fabbricato (-10%) e del fatto che gli immobili considerati dall'OMI sono siti in Comune di Sanluri che, essendo un centro urbano di maggior rilievo, ha delle quotazioni maggiori rispetto al Comune di Sardara (-15%).

33

- Valore dei terreni: Determinazione del valore dei terreni**

Per quanto riguarda la valutazione economica dei terreni, si è partiti dalla verifica della qualità e della superficie attraverso quanto ricavato dalle varie visure catastali.

| CALCOLO DEL VALORE DEI TERRENI |         |         |        |            |            |            |
|--------------------------------|---------|---------|--------|------------|------------|------------|
| compendio                      | comune  | catasto | foglio | particella | superficie | qualità    |
| compendio 1                    | Sardara | NCT     | 54     | 12         | 365        | seminativo |
|                                |         | NCT     | 54     | 13         | 5715       | seminativo |
|                                |         | NCT     | 54     | 218        | 1345       | vigneto    |
| compendio 2                    | Sardara | NCT     | 55     | 3          | 524        | vigneto    |
|                                |         |         |        |            | 1153       | seminativo |
|                                |         |         |        |            | 88         | uliveto    |
|                                |         | NCT     | 55     | 254        | 504        | vigneto    |
| compendio 3                    | Sardara | NCT     | 55     | 1          | 4251       | vigneto    |
|                                |         |         | 55     | 336        | 674        | pertinenza |
|                                |         |         |        |            |            |            |

Per quanto riguarda il valore commerciale dei terreni agricoli si sono considerati gli ultimi dati di valore unitario del metro quadro ricavati dal sito internet dell'Agenzia del Territorio che sono relativi all'anno 2007, ma che si ritengono ugualmente confrontabili con i valori odierni.

Tali valori sono distinti per comune e per tipologia di coltura, si è pertanto individuato il Comune di Sardara e come tipologia si è utilizzata quella indicata dalla visura, successivamente tale valore lo si è moltiplicato per la superficie indicata in visura e si è ottenuto il valore del terreno.



Ufficio del territorio di CAGLIARI

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2007

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del -

n.10 del 29/03/2007

| COLTURA             | REGIONE AGRARIA N° 9<br>COLLINE LITORANEE DI CAPO TEULADA<br>Comuni di: CAPOTERRA, DOMUS DE MARIA, PULA, VILLA SAN PIETRO, SARROCH, TEULADA |           |                        |                         | REGIONE AGRARIA N° 10<br>CAMPIDANO DI SAN GAVINO<br>Comuni di: GUSPINI, LUNAMATRONA, PABILLONIS, PAULI ARBAREI, SAN GAVINO MONREALE, SANLURI, SARDARA |           |                        |                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|
|                     | Valore Agricolo (Euro/Ha)                                                                                                                   | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha)                                                                                                                             | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| AGRUMETO            | 42065,00                                                                                                                                    | SI        | SI                     |                         | 38773,00                                                                                                                                              | SI        | SI                     |                         |
| BOSCO D'ALTO FUSTO  | 6054,00                                                                                                                                     | SI        |                        |                         | 3775,00                                                                                                                                               | SI        |                        |                         |
| CANNETO             | 2641,00                                                                                                                                     | SI        |                        |                         |                                                                                                                                                       |           |                        |                         |
| CARRUBETO           | 5468,00                                                                                                                                     | SI        |                        |                         |                                                                                                                                                       |           |                        |                         |
| FRUTTETO            | 18517,00                                                                                                                                    | SI        |                        |                         | 21444,00                                                                                                                                              | SI        |                        |                         |
| INCOLTO PRODUTTIVO  | 1530,00                                                                                                                                     | SI        |                        |                         | 1757,00                                                                                                                                               | SI        |                        |                         |
| MANDORLETO          | 7232,00                                                                                                                                     | SI        |                        |                         | 9055,00                                                                                                                                               | SI        |                        |                         |
| ORTO IRRIGUO        | 21783,00                                                                                                                                    | SI        |                        |                         | 21540,00                                                                                                                                              | SI        |                        |                         |
| PASCOLO             | 3583,00                                                                                                                                     | SI        |                        |                         | 3620,00                                                                                                                                               | SI        |                        |                         |
| PASCOLO ARBORATO    | 4569,00                                                                                                                                     | SI        |                        |                         | 4342,00                                                                                                                                               | SI        |                        |                         |
| PASCOLO CESPUGLIATO | 1549,00                                                                                                                                     | SI        |                        |                         | 1887,00                                                                                                                                               | SI        |                        |                         |
| SEMINATIVO          | 6797,00                                                                                                                                     | SI        |                        |                         | 7800,00                                                                                                                                               | SI        |                        |                         |
| SEMINATIVO ARBORATO | 6679,00                                                                                                                                     | SI        |                        |                         | 7620,00                                                                                                                                               | SI        |                        |                         |
| SEMINATIVO IRRIGUO  | 14345,00                                                                                                                                    | SI        |                        |                         | 14285,00                                                                                                                                              | SI        |                        |                         |
| ULIVETO             | 12381,00                                                                                                                                    | SI        |                        |                         | 12108,00                                                                                                                                              | SI        |                        |                         |

34



Ufficio del territorio di CAGLIARI

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2007

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del -

n.10 del 29/03/2007

| COLTURA | REGIONE AGRARIA N° 9<br>COLLINE LITORANEE DI CAPO TEULADA<br>Comuni di: CAPOTERRA, DOMUS DE MARIA, PULA, VILLA SAN PIETRO, SARROCH, TEULADA |           |                        |                         | REGIONE AGRARIA N° 10<br>CAMPIDANO DI SAN GAVINO<br>Comuni di: GUSPINI, LUNAMATRONA, PABILLONIS, PAULI ARBAREI, SAN GAVINO MONREALE, SANLURI, SARDARA |           |                        |                         |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|
|         | Valore Agricolo (Euro/Ha)                                                                                                                   | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha)                                                                                                                             | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| VIGNETO | 13449,00                                                                                                                                    | SI        |                        |                         | 13319,00                                                                                                                                              | SI        |                        |                         |

Di seguito si riporta la stima del valore economico dei terreni oggetto della presente perizia distinti nei tre compendi così come considerati; si precisa che nella stima economica del valore dei terreni del compendio 3 si è detratta dalla superficie complessiva la superficie di sedime dei fabbricati presenti nel compendio in precedenza già valutati.

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)

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

Firmato Da: VANNA MADAMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 528707ecdc55c484

| CALCOLO DEL VALORE DEI TERRENI |         |         |             |            |            |            |          |                      |         |
|--------------------------------|---------|---------|-------------|------------|------------|------------|----------|----------------------|---------|
| compendio                      | comune  | catasto | foglio      | particella | superficie | qualità    | €/Ha     | valore del compendio |         |
| compendio 1                    | Sardara | NCT     | 54          | 12         | 365        | seminativo | 12.472 € | 455 €                | 455 €   |
|                                |         | NCT     | 54          | 13         | 5715       | seminativo | 12.472 € | 7.128 €              | 7.128 € |
|                                |         | NCT     | 54          | 218        | 1345       | vigneto    | 13.319 € | 1.791 €              | 1.791 € |
| compendio 2                    | Sardara | NCT     | 55          | 3          | 524        | vigneto    | 13.319 € | 698 €                | 2.279 € |
|                                |         |         |             |            | 1153       | seminativo | 12.472 € | 1.438 €              |         |
|                                |         |         |             |            | 88         | uliveto    | 16.209 € | 143 €                |         |
|                                |         | NCT     | 55          | 254        | 504        | vigneto    | 13.319 € | 671 €                | 2.051 € |
| compendio 3                    | Sardara | NCT     | 55          | 1          | 4251       | vigneto    | 13.319 € | 5.662 €              | 5.662 € |
|                                |         |         | 55          | 336        | 674        | pertinenza | 13.319 € | 898 €                | 898 €   |
|                                |         |         | da detrarre |            | -262,94    | fabbricati | 13.320 € | -350 €               | -350 €  |

#### • Valore dei compendi

In conclusione si riporta il valore commerciale dei tre compendi così come considerati e descritti nella presente perizia; nella valutazione del valore economico dei tre compendi si è tenuto conto dei terreni e dei fabbricati presenti negli stessi.

| CALCOLO DEL VALORE DEI COMPENDI |            |          |          |
|---------------------------------|------------|----------|----------|
| compendio                       | tipologia  | parziale | totale   |
| compendio 1                     | terreni    | 9.374 €  | 9.374 €  |
|                                 | fabbricati | 0        |          |
| compendio 2                     | terreni    | 4.329 €  | 4.329 €  |
|                                 | fabbricati | 0        |          |
| compendio 3                     | terreni    | 6.209 €  | 26.121 € |
|                                 | fabbricati | 19.912 € |          |

35

**14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene.**

I beni costituiscono unità indipendenti, pertanto non sono presenti spese condominiali.

**15) Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione.**

La check list dei controlli effettuati sulla documentazione è allegata alla presente relazione.

**RIEPILOGO DATI PER IL BANDO D'ASTA****Compendio n.1:**

- 1/1 del diritto di proprietà del Signor dei terreni siti in Sardara, località Suasia distinti al Catasto Terreni al foglio 54, mappali 12,13 e 218:
- foglio 54, mappale 12, seminativo, di are 3 centiare 65, reddito dominicale 0,47 euro, reddito agrario 0,28 euro;
  - foglio 54, mappale 13, seminativo, di are 57 centiare 15, reddito dominicale 7,38 euro, reddito agrario 4,43 euro;
  - foglio 54, mappale 218, vigneto, di are 13 centiare 45, reddito dominicale 8,68 euro, reddito agrario 5,56 euro;

**Compendio n.2:**

- ½ del diritto di proprietà del Signor dei terreni siti in Sardara, località Masoni Margiani distinti al Catasto Terreni, foglio 55, mappali 3,254.
- foglio 55, mappale 3:
    - porzione AA: vigneto, di are 5 centiare 24, reddito dominicale 2,84 euro, reddito agrario 1,89 euro;
    - porzione AB: seminativo, di are 11 centiare 53, reddito dominicale 1,49 euro, reddito agrario 0,89 euro;
    - porzione AC: uliveto, di are 00 centiare 88, reddito dominicale 0,23 euro, reddito agrario 0,16 euro;
  - foglio 55, mappale 254:
    - porzione AA: vigneto, di are 5 centiare 04, reddito dominicale 3,25 euro, reddito agrario 2,08 euro;
    - porzione AB: seminativo, di are 11 centiare 06, reddito dominicale 1,43 euro, reddito agrario 0,86 euro.

36

**Compendio n.3:**

- ½ del diritto di proprietà del Signor del terreno siti in Sardara, località Masoni Margiani distinto al Catasto Terreni, foglio 55, mappale 1 e dei sovrastanti fabbricati, distinti al NCEU al foglio 55, mappale 1 sub 336:
- CT foglio 55, mappale 1 di are 42 centiare 51;
  - NCEU foglio 55 particella 336 sub 1;  
in corso di aggiornamento catastale.

**Sintesi del calcolo del valore dei compensi:**

|                                                                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| • Compendio n.1:                                                  | 9.374,00 €            |
| • Compendio n.2:                                                  | 4.329,00 €            |
| • Compendio n.3:                                                  | 26.121,00 €           |
| • Valore di mercato complessivo stimato dei beni (arrotondato):   | 39.800,00 €           |
| • Stima dei debiti relativi alla gestione dell'immobile:          | 0,00 €                |
| • Stima dei costi di sanatoria                                    | 2.000,00 €            |
| • <b><u>Valore stimato dei beni in oggetto (arrotondato):</u></b> | <b>euro 37.800,00</b> |

**ALLEGATI**

- Allegato 1: documentazione fotografica
- Allegato 2: documentazione catastale e ispezione ipotecaria
- Allegato 3: autorizzazioni edilizie, estratto del PUC e planimetria dell'immobile
- Allegato 4: certificati di destinazione urbanistica
- Allegato 5: certificazioni residenza e stato civile
- Allegato 6 dichiarazione presenza contratti di locazione
- Allegato 7: verbale sopralluogo
- Allegato 8: check list dei controlli effettuati sulla documentazione

37

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 26 maggio 2023

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dott. Ing. Vanna Madama

**NB:**

*il giorno 29/05/2023 si è trasmessa via R/A copia della presente relazione al debitore e via PEC al creditore, al creditore intervenuto e all'Istituto Vendite Giudiziarie.*

Dott. Ing. Vanna Madama > [vamadama@tin.it](mailto:vamadama@tin.it)