

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 306/2002

CREDITORI
BANCO DI SARDEGNA
CAB ASSICURAZIONI
contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: DOTT. ING. Luca BOGGIO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Il sottoscritto ing. Luca Boggio, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto, nell'udienza del 2/3/2006, in relazione alla causa in epigrafe, incarico dall'illustrissimo Giudice Dott.ssa Claudia Belelli di dare risposta ai quesiti di cui al verbale di trattazione della causa stessa.

Avendo proceduto ai necessari sopralluoghi, il primo in data 3 aprile 2006 e il secondo, recentissimo, in data 19 settembre 2008, alle indagini presso l'ufficio tecnico del comune di Villasor, ai rilievi necessari, alle visite in Catasto e Conservatoria, si espongono qui di seguito i risultati degli accertamenti svolti.

1° QUESITO *[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:*

La documentazione attestante la storia ventennale degli immobili oggetto di pignoramento, nell'ambito dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali, è riportata

nel Certificato notarile allegato agli atti. Si è ritenuto opportuno completare la ricerca, per aggiornarla ai giorni nostri, presso il catasto. Si allegano i documenti più recenti.

Particolare annotazione di rilievo riguarda gli esatti estremi catastali della casa di abitazione dei coniugi

e

: Catasto Urbano, Comune di Villasor, Via Pasquale Paoli 13, Foglio 51,

Particella 3871, non "particella 2453" come erroneamente scritto.

✓ predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

- **PROSPETTI RIASSUNTIVI.**

- **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Trascrizioni a favore

- Compravendita in data 23/07/1955, Racc. 321, Notaio Lonis
- Trascrizione del 17/08/1955, Reg. gen. 8783, Reg. part. 7747, Vol. 2921/146;
- A favore di _____ ;
- Contro _____ ;
- Comune di Villasor, Catasto Terreni al foglio 54 mapp.li 144 e 146

-
- Donazione in data 07/09/1965, Racc. 8695, Notaio Lonis
 - Trascrizione del 08/10/1965, Reg. gen. 14514, Reg. part. 12194,
 - A favore di _____ ;
 - Contro _____ ;
 - Comune di Villasor, Catasto Terreni al foglio 54 mapp.le 148/d (ora 482)

-
- Compravendita in data 21/10/1972, Rep. 2825, Notaio Putzolu

- Trascrizione del 07/11/1972, Reg. gen. 19379, Reg. part. 16514,

- A favore di ;

- Contro ;

- Comune di Villasor, Catasto Terreni al foglio 54 mapp.le 148/c (ora 481)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Compravendita in data 30/08/1978, Racc. 9114, Notaio Fadda

- Trascrizione del 12/09/1978, Reg. gen. 13809, Reg. part. 11340;

- A favore di ;

- Contro ;

- Comune di Villasor, Catasto Terreni al foglio 51 mapp.li 131/a, 132/a, 132/c, 133/a

- Compravendita in data 04/10/1978, Racc. 9164, Notaio Fadda

- Trascrizione del 20/10/1978, Reg. gen. 15699, Reg. part. 12899;

- A favore di ;

- Contro ;

- Comune di Villasor, Catasto Terreni al foglio 54 mapp.238 (ora 483)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Donazione in data 08/06/1987, Rep. 3693/984, Notaio Ibba

- Trascrizione del 27/06/1987, Reg. gen. 14687, Reg. part. 10199,

- A favore di ;

- Contro ;

- Comune di Villasor, Catasto Terreni al foglio 54 mapp.li 481 e 482

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Compravendita in data 17/06/1987, Racc. 32470/15343, Notaio Fadda

- Trascrizione del 09/07/1987, Reg. gen. 15871, Reg. part. 11046;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- A favore di ;
- Contro ;
- Comune di Villasor, Catasto Terreni-al foglio 54 mapp. 483



Compravendita in data 03/05/1989, Rep. 35650/16674, Notaio Fadda

- Trascrizione del 22/05/1989, Reg. gen. 13355, Reg. part. 10379,

- A favore di ;
- Contro ;
- Comune di Villasor, Catasto Terreni al foglio 54 mapp.li 144 e 486

- Compravendita in data 19/07/1989, Rep. 36103/16817, Notaio Fadda

- Trascrizione del 31/07/1989, Reg. gen. 20480, Reg. part. 15479,

- A favore di ;
- Contro ;
- Comune di Villasor, Catasto Terreni al foglio 54 mapp.li 481 e 482



Arz

Iscrizioni Contro

- Ipoteca per Credito Agrario di Miglioramento estinguibile in 15 anni, in data 29/05/1990 al numero 17374, Notaio Fadda;
- Iscrizione del 15/06/1990 ai numeri 16196/2116;
- A favore di Consorzio Nazionale per il Credito Agrario di Miglioramento;
- Contro ;



- Comune di Villasor, Catasto Urbano al foglio 51 mapp. 2453 e Catasto Terreni al foglio 51 mapp.li 131/a, 132/a, 132/c, 133/a, Catasto Urbano foglio 54 mapp. 144, Catasto Terreni al foglio 54 mapp.li 481, 482 e 483

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.B. L'esatto numero di mappale del fabbricato al Foglio 51 è il 3871.

N.B. E' stata annotata in data 25/10/1990 ai nn. 27306/4627 la formalità relativa a

"Erogazione somma"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Ipoteca estinguibile in 12 anni, in data 23/11/1993 al numero 42754, Notaio Fadda;

- Iscrizione del 14/12/1993 ai numeri 27908/4135;

- A favore di Banco di Sardegna Spa;

- Contro

- Comune di Villasor, Catasto Urbano al foglio 51 mapp. 2453 e Catasto Terreni al foglio 51 mapp.li 131/a, 132/a, 132/c, 133/a, Catasto Urbano foglio 54 mapp. 144, Catasto Terreni al foglio 54 mapp.li 481, 482 e 483

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.B. L'esatto numero di mappale del fabbricato al Foglio 51 è il 3871.

Trascrizioni contro

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 20/06/2002, Rep. 744;

- Trascrizione del 06/08/2002, Reg. gen. 38264, Reg. part. 30346;

- A favore di Banco di Sardegna S.p.A.;

- Contro

- Comune di Villasor, Catasto Urbano al foglio 51 mapp. 2453 e Catasto Terreni al foglio 51 mapp.li 131/a, 132/a, 132/c, 133/a, Catasto Urbano foglio 54 mapp. 144, Catasto Terreni al foglio 54 mapp.li 481, 482 e 483

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

✓ *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)]*

Si allegano la visura e la planimetria catastale del fabbricato in via Paoli, distinto in catasto urbano al **foglio 51 mappale 3871**, e le visure e la mappa catastale con l'indicazione del terreno al **foglio 54** costituito dai **mappali 144** (ex 144/a), di are 13.60, **486** (ex 389/b) di are 0.80, **481** (ex 245/c) di are 10.20, **482** (ex 246) di are 22.68 e **mappale 483** (ex 238/c), di are 13.45. I certificati urbanistici allegati agli atti sono stati ritenuti dallo scrivente sufficienti per definire le destinazioni d'uso dei terreni poiché, la situazione urbanistica del comune di Villasor, nella sostanza, non è stata modificata da recenti strumenti urbanistici.

Per quanto riscontrato presso l'ufficio tecnico è in corso da anni lo studio di un Piano Urbanistico il cui iter non è concluso. La procedura è stata ulteriormente complicata e rallentata dalla recente normativa che impone l'adeguamento dei "Piani" al "Piano Paesaggistico Regionale" (L.R. 8/2004).

2° QUESITO [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.)]

1. *in comune di Villasor, area di mq 400, distinta nel N.C.T. al foglio 51 coi mappali 131/a - 132/a, 132/c, 133/a con sovrastante fabbricato di civile abitazione, costituito da tre stanze, cucina, bagno, andito, box e cortile situato in via Paoli n. 13 e censito nel N.C.E.U. al foglio 51 mappale 2453, piano T.*

Descrizione dell'immobile

L'immobile è costituito da un fabbricato residenziale monofamiliare di un piano fuori terra, con annessa area cortilizia per due lati. La costruzione ha pianta rettangolare col lato corto parallelo alla via. Si accede alla proprietà attraverso un portoncino metallico al civico 13 della via Paoli e da un secondo portone di dimensioni maggiori, adatto al passaggio di autoveicoli, al civico 11. Il primo conduce al piccolo tratto di cortile antistante l'edificio, il secondo alla porzione del cortile sul lato lungo della costruzione e sul retro.

La pavimentazione esterna è realizzata con un "battuto" di cemento grezzo nel quale sono state ricavate alcune aiuole. In fondo al cortile sono state realizzate alcune tettoie in lastre di Eternit per il ricovero della legna, attrezzi e di alcuni piccoli animali, poggianti su una struttura in ferro e blocchetti di cemento. Il cortile, che ha superficie complessiva pari a circa 150 mq, è recintato con muratura in blocchetti di cemento e, per il tratto lungo strada, con inferriate metalliche e porzioni di muratura intonacata e tinteggiata.

Oltrepassato il piccolo cortile antistante la costruzione, una pensilina di ingresso protegge il portoncino in legno che conduce all'appartamento. Un breve corridoio a "L" disimpegna i vari ambienti tutti di forma regolare: alla sinistra per chi entra si trova una camera da letto singola (vano 1, si rimanda agli elaborati grafici) con superficie di circa 19 mq., le pareti sono tinteggiate, come nel resto della casa, con tempera lavabile chiara. I pavimenti sono in ceramica con decori geometrici grigi e arancio. Una finestra che si apre verso la via Paoli, illumina e arieggia la stanza.

Proseguendo lungo il corridoio si incontra alla sinistra la porta del bagno (vano 2), ambiente di forma rettangolare allungata, dotato di vasca, vaso, bidet e lavabo a colonna, pavimenti in ceramica azzurra e rivestimento in ceramica bianca con disegni blu. La finestra, sul lato opposto rispetto al lato della porta, si affaccia sul cortile a lato della costruzione.

Al termine del corridoio la seconda camera da letto (vano 3) ha dimensioni simili alla precedente, pavimenti in ceramica decorata nei colori marrone e verde, battiscopa in marmo scuro e finestra sul cortile al lato dell'edificio.

Riportandosi verso l'ingresso e dando a questo le spalle si accede alla destra alla zona pranzo del soggiorno (vano 4) con camino e finestra sul loggiato di ingresso. L'ambiente è piuttosto ampio e regolare nella forma. Un'arco in muratura separa idealmente la zona cottura (vano 5), dalla quale si accede a un ambiente, originariamente aperto, oggi utilizzato come cucina rustica (vano 6), dal soggiorno. Questo e la zona cottura, la cui superficie complessiva è di pari a 35 mq, sono pavimentati con piastrelle tipo granito. L'ambiente esterno, circa 23 mq e altezza interna ridotta, è posto in collegamento con il cortile attraverso una portafinestra in alluminio anodizzato. Il pavimento è in ceramica con disegni geometrici nelle gradazioni dell'ocra. Un infisso laccato in bianco a due ante vetrate mette in comunicazione la cucina rustica con l'angolo cottura.

Il sottotetto, costituito da una intercapedine utilizzabile come locale di sgombero raggiungibile da un'apertura esterna, non è rifinito internamente.

Il fabbricato ha paramento murario esterno realizzato con blocchetti in cemento parzialmente intonacati e verniciati, copertura a due falde inclinate realizzate con lastre ondulate in Eternit e colmi, a quote differenti, paralleli alla via Paoli. La pensilina a protezione dell'ingresso, ricavata arretrando la tamponatura, ha superficie pari a circa 6 mq.

La distribuzione interna e le dimensioni dei singoli vani, sono meglio rappresentate nelle tavole schematiche allegate. Ulteriori indicazioni si possono ricavare dalla relativa documentazione fotografica.

Nell'appartamento gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato trasparente e, seppur di fattura economica, sono tutti ben tenuti. Le finestre e portefinestre sono realizzate

in parte in legno massello con avvolgibili in materiale plastico, alcune, come detto in pvc bianco.

Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia, gli intonaci sono lisci in tutte le pareti, ad esclusione di quelle del bagno, rivestito con piastrelle ceramiche.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento fisso ma gode di una buona luminosità e la distribuzione interna è abbastanza curata e razionale. Sono presenti due camini a legna.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento, realizzato circa da circa trent'anni, può essere considerato discreto.

La superficie lorda della costruzione è pari a circa 105 mq.

Il fabbricato si trova in una zona periferica dell'abitato, non servita dai mezzi pubblici. Sono presenti nelle vicinanze i principali servizi.

2. *in comune di Villasor, località Is Murdegus fondo rustico di Ha. 0.47.28 distinto nel N.C.T. al foglio 54 mappali 144 (ex 144/a), di are 13.60, 486 (ex 389/b) di are 0.80, 481 (ex 245/c) di are 10.20, 482 (ex 246) di are 22.68, confinante nell'insieme con*
, canale di bonifica,

in comune di Villasor, località Is Murdegus terreno distinto nel N.C.T. al foglio 54 mappale 483 (ex 238/c), di are 13.45, confinante con
canale di bonifica.

Descrizione dell'immobile

La proprietà, costituita dall'accorpamento di cinque mappali adiacenti con sovrastanti diversi fabbricati ad uso agro-pastorale, sorge a Est dell'abitato in area a destinazione agricola ed è raggiungibile percorrendo la strada comunale Villasor-Monastir, a circa 3 km

dal centro dell'abitato. L'ingresso ai terreni si trova alla sinistra della strada ed è costituito da un passaggio chiuso da un cancello metallico.

Percorso un cammino in terra battuta largo poco meno di quattro metri e affiancando un caseggiato alla destra che costituisce altra proprietà, si giunge in un ampio piazzale. Per la localizzazione esatta dei fabbricati, la loro schematizzazione grafica ed il loro posizionamento all'interno dei diversi mappali che costituiscono la proprietà in esame, si rimanda alla allegata documentazione grafica e alle varie fotografie scattate in tempi diversi, all'esterno e all'interno dei locali.

Alla sinistra di chi entra nel piazzale, dando le spalle al vialetto di ingresso, si trova il primo locale (1) realizzato con muratura perimetrale portante in blocchetti intonacata e tinteggiata in bianco, con copertura in Eternit e altre tipologie di lastre ondulate a falda unica inclinata verso il piazzale, poggiante su una struttura metallica leggera. Quest'ambiente, di superficie complessiva di circa 136 mq, era destinato originariamente a locale refrigerazione latte e mungitura. Un basso tramezzo in muratura separa i due ambienti. L'area destinata alla conservazione del latte è quella più vicino all'ingresso della proprietà. Al centro del locale mungitura è stata ricavata la fossa per gli operatori, di forma rettangolare, larga un metro, lunga circa 8 e profonda 80 cm. L'illuminazione e l'aerazione dei locali è garantita da finestre metalliche a "vasistas" sul prospetto interno e lastre ondulate trasparenti posizionate nella copertura. Il pavimento è stato realizzato con piastrelle in cemento.

Adiacente a questi ambienti e con essi comunicante, si trova sul confine lungo il canale, il secondo ambiente (2) utilizzato come ovile. La superficie è pari a 310 mq. La struttura è simile alla precedente. L'impianto elettrico di questi locali, certamente da rivedere e adeguare, è del tipo "industriale" realizzato con tubazioni esterne.

In adiacenza all'ovile si trova il fienile (3) costituito essenzialmente da una copertura in Eternit poggiate su basamento in muratura, priva di tamponatura verso il piazzale interno. La superficie coperta così ricavata è pari a 200 mq.

Gli ambienti descritti, "refrigerazione latte", "mungitrice", "ovile" e "fienile" sono disposti a forma di "U" intorno al piazzale principale.

La "visita" che si sta simulando prosegue in senso orario e, in posizione opposta al fienile, si trova la "casa appoggio" o "casa custode" (immobile 4), così descritta negli elaborati grafici. Questa struttura interamente in muratura è stata realizzata parzialmente in aderenza al confine con altre proprietà. Si tratta di una piccola casa utilizzata saltuariamente dal pastore o dal proprietario per brevi alloggi. Una piccola pensilina conduce al portoncino di ingresso attraverso il quale si entra nella camera da letto. Da questa un disimpegno conduce al piccolo servizio e alla zona soggiorno nella quale è stato ricavato un angolo cottura. Molto economiche le finiture: pavimenti in ceramica uguali in tutti gli ambienti, rivestimento del bagno e dell'angolo cottura realizzato con piastrelle ceramiche di recupero. Assente l'impianto di riscaldamento, impianto elettrico sotto traccia. Tutte le pareti sono tinteggiate e intonacate, sia internamente che esternamente.

La reale destinazione d'uso prevista per cucina e soggiorno è invertita rispetto a quanto indicato nel progetto approvato. La superficie complessiva del fabbricato è pari a 75 mq.

La descrizione prosegue con alcuni locali accessori non indicati negli elaborati grafici esaminati.

In adiacenza al locale mungitura, quindi in prossimità all'ingresso allo spiazzo principale, si trova una tettoia (5) aperta per due lati, in eternit poggiate su struttura metallica e basamento in blocchetti. La struttura viene utilizzata come deposito, priva di pavimento è dotata di un rudimentale impianto di illuminazione. La superficie coperta ammonta a circa 46 mq.

Alla destra del piazzale, per chi entra, lungo il confine della proprietà, è stata realizzata una seconda tettoia (6) di caratteristiche simili alla precedente ma superficie coperta di 165 mq.

Lungo il prospetto frontale del locale mungitura è stata costruita con le stesse modalità e a questo adiacente, una terza struttura precaria (7) sotto la quale riposano gli animali. La superficie coperta, loro destinata, è pari a circa 125 mq.

In posizione centrale nel piazzale è stata costruita una struttura in ferro (8) a pianta quadrata aperta nei quattro lati sulla quale poggia la copertura in lastre ondulate, oggi utilizzata come ricovero mezzi da lavoro, per una superficie complessiva pari a 270 mq.

Un'altra tettoia per il ricovero dei mezzi è stata costruita in adiacenza alla "casa appoggio". Copre una superficie di circa 44 mq.

Sul retro di quest'ultima, superato un cancello metallico, alla destra, abbandonando il piazzale, si trova una costruzione in muratura utilizzata come abitazione provvisoria per i guardiani e contadini (locale 10). L'abitazione ha superficie complessiva di circa 90 mq e vi si accede oltrepassando un loggiato (vano 1, vedere tavola di rilievo allegata). Per la sua suddivisione interna si rimanda all'elaborato grafico nel quale viene riportato il "rilievo". Il fabbricato è sostanzialmente suddiviso in due porzioni disimpegnate da un corridoio. Nella prima trovano posto le due camere da letto (vani 2 e 3) e il soggiorno con angolo cottura e camino (vano 4).

Nella seconda i due bagni (vani 5 e 6). Economiche le finiture e la qualità della realizzazione. A pavimento piastrelle in ceramica con disegni geometrici, rivestimenti in ceramica grigia e azzurra. Infissi interni in legno tamburato con pannelli plastici. Infissi esterni realizzati in alluminio anodizzato. Alcuni ambienti sono caratterizzati dal soffitto rivestito con "perlinato" in legno trattato. La struttura è realizzata in blocchetti, la copertura a falda con pannelli ondulati leggeri.

Dietro al fienile precedentemente descritto (3) e a questo addossata, è stata costruita una "porcilaia" (11) con caratteristiche simili alle varie tettoie descritte e superficie di circa 130 mq.

Frontalmente a questa per il ricovero del foraggio è stata realizzata una copertura a pianta quadrata (12) di fattezze simili al vano 8 ma con superficie pari a 346 mq. questa tettoia è aperta su tutti lati.

La descrizione si completa con un'ulteriore ricovero bestiame realizzato in muratura di blocchetti che costituisce una prosecuzione della struttura 11, con aperture per l'areazione (13) e copertura leggera. La superficie coperta è pari a 106 mq.

La restante porzione della proprietà è costituita da un ampio terreno incolto al centro del quale era stata realizzata, con apposito progetto, una "concimaia", costituita essenzialmente da uno sbancamento del terreno e sezione trapezia e paratie in muratura con pozzetto di raccolta per una superficie di circa 50 mq, della quale oggi restano solo alcune tracce.

Una particolare osservazione deve essere fatta riguardo il locale "mungitura" (1) che, alla data del secondo sopralluogo, era utilizzato come officina da un fabbro e al suo interno era stato fatto spazio per la nuova attività spostando le macchine per la mungitura fotografate nel primo sopralluogo.

3° QUESITO *[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]*

I dati riportati nell'atto di pignoramento contengono un errore relativo

all'attribuzione dell'identificativo catastale del fabbricato sito in comune di Villasor, via Paoli 13, al Foglio 51, indicato col mappale 2453 in sostituzione del corretto mappale 3871. In allegato visura del 26/9/2008.

I fabbricati costruiti nei terreni che costituiscono il secondo lotto non sono censiti al Catasto Urbano .

4° QUESITO *[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]*

Per quanto riguarda il primo immobile si riferisce che esso è accatastato con i seguenti identificativi: Catasto Urbano, Comune di Villasor, Foglio 51, Mappale 3871, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 227,24, Intesato a proprietà per 500/100 e proprietà per 500/1000.

In merito ai terreni e fabbricati al Foglio 54, si riferisce che le planimetrie ricavate dal rilievo sul posto, unitamente ad eventuali ulteriori affinamenti relativi all'individuazione del corretto posizionamento dei fabbricati all'interno dei terreni, consentono di procedere all'accatastamento degli stessi.

I dati del catasto terreni, come da recente visura, sono i seguenti:

Comune di Villasor, Foglio 54, Mappali 144, , 481, 482, 483 e 486.

5° QUESITO *[Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale]*

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla relazione notarile i terreni distinti al N.C.T. al foglio 54 mappali 144 (ex 144/a), di are 13.60, 486 (ex 389/b) di are 0.80, 481 (ex 245/c) di are 10.20, 482 (ex 246) di are 22.68 nonché il mappale 483 (ex 238/c), di are 13.45, sulla base degli strumenti urbanistici attualmente vigenti

ricadono in Zona E - Agricola Pastorale, le cui Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Villasor prevedono la possibilità di interventi sia di nuova edificazione che di ampliamento destinati ad uso agricolo ed agro-pastorale, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività. Nell'edificazione l'indice fondiario massimo è di 0,01 mc/mq, per le residenze e per le attrezzature di carattere particolare, mentre per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale l'indice fondiario massimo è di 0,20 mc/mq, elevabile a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Per interventi superiori a predetti indici e nei casi di volumi superiori a mc. 3.000, numero addetti superiore a 20 unità, numero capi superiore alle 100 unità, il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL., Finanze ed Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

6° QUESITO *[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]*

La Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali" cita, all'Articolo 40 (mancata presentazione dell'istanza), comma 6:

"nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento

dell'immobile purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Trattandosi di procedura esecutiva si fa riferimento all'art. 46 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, punto 5, di cui si riporta di seguito il testo:

Articolo 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17 ; decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, **la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985**, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. **Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in**

sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”

La Legge Regionale n. 4 del 26 febbraio 2004, “Normativa regionale in materia di abusivismo edilizio ...”, Articolo 2 – Divieti – Definisce le opere non sanabili:

1. Non sono, comunque, suscettibili di sanatoria:

a) omissis

b) le opere abusive che abbiano comportato l’**ampliamento del manufatto originario nella misura superiore a 250 mc;**

c) le **nuove costruzioni abusive che abbiano una volumetria superiore a 300 mc;**

d) omissis.

Relativamente al fabbricato di civile abitazione, costituito da tre stanze, cucina, bagno, andito, box e cortile situato in via Paoli n. 13 e censito nel N.C.E.U. al foglio 51 mappale 3871, piano T, non si sono riscontrate variazioni sostanziali rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale. Nel dettaglio si fa notare che la distribuzione degli spazi interni e la destinazione d’uso degli ambienti è leggermente diversa da quanto rappresentato nella planimetria di progetto e nella planimetria catastale. Quest’ultima, a meno di lievi difformità, rappresenta più correttamente la realtà. Sostanzialmente le differenze riguardano la separazione tra cucina (oggi soggiorno, vano 4) con la camera da letto (oggi angolo cottura vano 5) sostituita come detto da un’arco e la destinazione d’uso attuale come camera da letto (vano 1) del previsto soggiorno. Inoltre l’accatamento riporta in corrispondenza dell’ambiente, oggi utilizzato come cucina rustica (vano 6), la dicitura “ripostiglio”. Altro ripostiglio (7) è rappresentato esternamente.

L’elaborato progettuale non definisce con precisione gli spazi esterni e riporta distribuzione e destinazione d’uso degli ambienti in alcuni casi scorrette: la cucina rustica non è stata disegnata; il ripostiglio è oggi compreso all’interno del soggiorno e la dicitura “cucina” è riportata in corrispondenza della prima camera da letto (vano 1).

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con parere di commissione edilizia del 10 maggio 1974. L'approvazione in conformità al precedente parere è del 10 luglio 1974 al numero 326.

Si ritiene che, nella sostanza, superato il problema della destinazione d'uso degli ambienti e l'esatta sistemazione del lotto di pertinenza, si possa procedere alla sanatoria relativamente alla "cucina rustica" (vano 6) e al ripostiglio (vano 7), la cui cubatura complessiva non supera i termini prescritti dalla citata Legge Regionale 4/2004.

Si fa inoltre presente che le tettoie realizzate nel cortile con strutture metalliche leggere e totale assenza di parti in muratura, sono tutte facilmente amovibili (vedere fotografie 4 e 5, lotto 1).

Per quanto concerne i fabbricati edificati sul fondo rustico censito al *N.C.T. al foglio 54 mappali 144 (ex 144/a), di are 13.60, 486 (ex 389/b) di are 0.80, 481 (ex 245/c) di are 10.20, 482 (ex 246) di are 22.68*, costituenti l'azienda agricola, si rileva la presenza di alcune tettoie e un piccolo fabbricato in muratura non presenti negli elaborati grafici di progetto. Si rimanda all'elaborato grafico "Lotto 2, planimetria di insieme" per l'esatta individuazione delle costruzioni esistenti non riportate nei progetti.

Le costruzioni al Foglio 54 sono state autorizzate con la Concessione Edilizia del 24 febbraio 1984, protocollo 593, relativa alla "costruzione di un ovile per ricovero capi ovini, da realizzarsi su area sita in località Is Murdegus", pratica edilizia n.1179.

Il 14 aprile 1989, in riferimento alla stessa pratica edilizia, si autorizzava "l'ampliamento di fabbricati esistenti da adibire a fienile, magazzino, sala mungitura e casa appoggio", Concessione Edilizia con protocollo 2597.

In data 4 luglio 1989 con protocollo 4952 veniva autorizzata la Variante in Corso d'Opera alla Concessione del 14 aprile 1989, relativa all'"ampliamento della sala mungitura; ampliamento in altezza del fienile; abbassamento del tetto dell'ovile".

Il Sindaco del comune di Villasor il 6 luglio 1989, a seguito di idonea comunicazione di fine lavori (Concessione Edilizia n.1767 del 14 aprile 1989 e Variante del 4 luglio 1989) certificava che i lavori risultavano ultimati in data 5 luglio 1989.

Le opere non autorizzate consistono, come detto, in alcune tettoie fatiscenti realizzate con struttura metallica leggera e copertura in lastre ondulate, prive di opere in muratura e di tamponatura (vedere tettoie 5, 6, 7, 8, 9, 11 e 12 – elaborato grafico relativo al lotto 2, Planimetria d'insieme).

A queste si deve aggiungere la realizzazione, in assenza di titolo abilitativo, della piccola abitazione (fabbricato 10) e del ricovero bestiame (13) che, a differenza delle precedenti, sono state realizzate in muratura.

La cubatura complessiva dei fabbricati illeciti oltrepassa abbondantemente il limite massimo previsto dalla L.R. n.4.

Ai fini della regolarizzazione del compendio immobiliare si dovrebbe procedere alla rimozione delle opere non autorizzate (tutte facilmente eliminabili) per la parte eccedente i limiti di volume, avviando la procedura di sanatoria per la sola casa di abitazione che, a meno di lievi arrotondamenti in difetto, rientra nei limiti massimi citati.

Altra procedura ai sensi dell'Articolo 36 del DPR 380/2001, peraltro suggerita dai tecnici comunali interpellati dal sottoscritto, riguarda l'Accertamento di Conformità, che consente di ottenere il permesso in Sanatoria, in caso di doppia conformità dell'opera.

"Il rilascio del permesso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità, a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'Articolo 16"

Il successivo Articolo 17, dello stesso testo di legge, cita al comma 3: **"Il costo di costruzione non è dovuto per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze**

dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'Articolo 12 della Legge 9 maggio 1975, n.153.

7° QUESITO [Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale]

La conformazione dei terreni al Foglio 54, unitamente alla disposizione dei fabbricati sovrastanti, sconsigliano un'eventuale suddivisione in più porzioni, pertanto i mappali che ne fanno parte, costituiscono un singolo lotto di vendita. Altro lotto è costituito dal fabbricato residenziale e area cortilizia al Foglio 51. Si ha pertanto:

Lotto 1: in comune di Villasor, area di mq 400, distinta nel N.C.T. al foglio 51 coi mappali 131/a - 132/a, 132/c, 133/a con sovrastante fabbricato di civile abitazione, costituito da tre stanze, cucina, bagno, andito, box e cortile situato in via Paoli n. 13 e censito nel N.C.E.U. al foglio 51 mappale 2453, piano T.

Lotto 2: in comune di Villasor, località Is Murdegus fondo rustico di Ha. 0.47.28 distinta nel N.C.T. al foglio 54 mappali 144 (ex 144/a), di are 13.60, 486 (ex 389/b) di are 0.80, 481 (ex 245/c) di are 10.20, 482 (ex 246) di are 22.68, confinante nell'insieme con canale di bonifica, e terreno distinto nel N.C.T. al foglio 54 mappale 483 (ex 238/c), di are 13.45 formanti un unico lotto con sovrastante azienda agricola.

8° QUESITO [Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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 Legge 3 giugno 1940, n. 1078]

Gli immobili sono stati pignorati complessivamente per l'intero.



9° QUESITO [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'appartamento sito in via Paoli al momento dei sopralluoghi era occupato dai legittimi proprietari.

L'azienda al foglio 54, per quanto riferito dalla signora , è utilizzata saltuariamente e solo in parte da un fabbro che vi svolge il suo lavoro.

10° QUESITO [Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale]



11° QUESITO [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)]

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.



12° QUESITO [Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto]

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

13° QUESITO [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]

Lotto 1 - in comune di Villasor, area di mq 400, distinta nel N.C.T. al foglio 51 coi mappali 131/a - 132/a, 132/c, 133/a con sovrastante fabbricato di civile abitazione, costituito da tre stanze, cucina, bagno, andito, box e cortile situato in via Paoli n. 13 e censito nel N.C.E.U. al foglio 51 mappale 2453, piano T.

Al fine di determinare il *valore di mercato* dell'immobile si è utilizzato un metodo di stima sintetico per comparazione diretta, noto come "*metodo del confronto*". Questo metodo si basa sulla possibilità di costruire una scala di prezzi noti, per immobili simili a quello in oggetto e localizzati all'interno della stessa *area omogenea del mercato*, per poi confrontare il complesso delle *caratteristiche dell'unità immobiliare* in esame con quelle degli altri immobili per poter definire il valore ricercato.

Le caratteristiche che influenzano positivamente o negativamente il valore di mercato degli immobili possono essere ricondotte a quattro gruppi:

- *Caratteristiche di localizzazione*, riferite all'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, tengono conto della centralità dell'immobile, del livello dei collegamenti viari e del servizio di trasporto pubblico, della presenza nelle vicinanze di esercizi pubblici (scuole, principali uffici...) e delle principali attività commerciali. Dipendono in oltre dalla qualità dell'ambiente esterno, quindi dalla presenza di verde pubblico, inquinamento...
- *Caratteristiche di posizione*, riferite alla singola unità immobiliare, fanno riferimento alla panoramicità, esposizione, altezza sul piano stradale, luminosità...
- *Caratteristiche tipologiche*, sono riferite alla singola unità immobiliare e all'edificio di cui questa è parte, riguardano l'epoca di costruzione, le valenze architettoniche, lo

stato di manutenzione, le condizioni strutturali, la distribuzione interna e la dimensione dei vani, le condizioni di tutti gli impianti tecnologici...

- *Caratteristiche di tipo produttivo*, collegate a un insieme di condizioni economiche e giuridiche in cui l'immobile da stimare si trova, ad esempio la presenza di particolari servitù, la situazione locativa, lo stato giuridico del venditore, la presenza di mutui bancari...

Per la definizione di una adeguata scala di prezzi sono stati utilizzati dati certi forniti da agenzie immobiliari di indubbia serietà, operanti da diversi anni sul mercato della provincia di Cagliari, riferiti a recenti compravendite. Ci si è inoltre basati sull'esperienza accumulata nel trattare casi analoghi.

Relativamente all'immobile in esame si ottiene un valore unitario del metro quadro commerciale di € 800.

Il valore commerciale ottenuto è pari a: € 800 x 155 mq = € 124.000

Si assume come valore di mercato per l'immobile in esame € 124.000

avendo conteggiato, in arrotondamento, al 100% la superficie lorda dell'appartamento (vani da 1 a 6), al 10% il cortile e le parti coperte esterne (cortile, 7 e 8).

Lotto 2 - in comune di Villasor, località Is Murdegus fondo rustico di Ha. 0.47.28 distinto nel N.C.T. al foglio 54 mappali 144 (ex 144/a), di are 13.60, 486 (ex 389/b) di are 0.80, 481 (ex 245/c) di are 10.20, 482 (ex 246) di are 22.68, confinante nell'insieme con canale di bonifica,

in comune di Villasor, località Is Murdegus terreno distinto nel N.C.T. al foglio 54 mappale 483 (ex 238/c), di are 13.45, confinante con  **e canale di bonifica.**

In merito ai fabbricati, sono stati stimati diversi costi di costruzione in relazione alle loro caratteristiche costruttive e alla loro destinazione d'uso e finitura:

fabbricato 4

Il valore commerciale ottenuto è pari a: € 450 x 75 mq = € 33.750;

fabbricato 10

Il valore commerciale ottenuto è pari a: € 450 x 90 mq = € 40.500;

fabbricati 1, 2, 3 e 13

Il valore commerciale ottenuto è pari a: € 250 x 752 mq = € 188.000;

tettoie 5, 6, 7, 8, 9, 11 e 12

Il valore commerciale ottenuto è pari a: € 40 x 1125 mq = € 45.000;

Per quanto concerne la valutazione dei terreni questi sono stati considerati come area cortilizia pertinenza dei fabbricati principali dell'azienda (fabbricati 1, 2, 3 e 13) e, applicando un coefficiente riduttivo del costo unitario a questi riferito pari al 2%, si ha:

Il valore commerciale ottenuto è pari a: € 5 x 4.031 mq = € 20.155;

Pertanto il valore complessivo arrotondato assunto per il lotto 2 è pari a € 327.000.

Tale valore comprende il costo di costruzione delle tettoie 5, 6, 7, 8, 9, 11 e 12. Stimando, per semplicità, che il costo di rimozione delle stesse sia pari ai 40 € a mq conteggiati per la loro realizzazione e, decurtando quest'importo dal complessivo, per quanto suggerito in risposta al quesito 6, si ottiene in via definitiva per il lotto 1:

un valore commerciale pari a: € 327.000 - € 45.000 = € 282.000.

Si allegano alla presente relazione:

- Planimetrie lotto 1;
- Planimetrie lotto 2;
- Planimetria catastale lotto 1;
- Visura storica per immobile, lotto 1;
- Visura per immobile, lotto 2;
- Frazionamento catastale lotto 1;
- Documentazione fotografica lotto 1;
- Documentazione fotografica lotto 2;
- Elaborati progettuali, lotto 1;
- Elaborati progettuali, lotto 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cagliari, 30 settembre 2008


ORDINE INGEGNERI
PADOVA
P. 0845 201191 201191

Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Luca Boggio
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it