

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO R.G. N°328/2014

Creditore Pignorante: Banca di Credito Sardo S.p.A.



Debitore:

**IL C.T.U.
DOTTORE AGRONOMO
LUIGI SCALAS**

Via Cagliari n.314
09032 – Assemini (Ca)
Telefax: 070 9476032
Cell. 338 6375422

e-mail: luigi.scalas@gmail.com
pec: l.scalas@epap.conafpec.it



La presente Relazione di Consulenza Tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

- 1) **PREMESSA**
- 2) **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI**
- 3) **INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO
DELL'IMMOBILE PIGNORATO E SUA DESCRIZIONE**
- 4) **RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI**
- 5) **ANALISI DELLE OSSERVAZIONI ALLA STESURA
PRELIMINARE DELLA BOZZA DI C.T.U. (ex art. 195 c.p.c.)**
- 6) **CONCLUSIONI**

* * * * *

Allegati:

1. **visure e mappa catastale;**
2. **concessioni edilizie e DUAAP;**
3. **atto notarile di provenienza;**
4. **elaborato fotografico;**
5. **dichiarazione di agibilità;**
6. **attestato di prestazione energetica**

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1) PREMESSA

Il sottoscritto Luigi Scalas, nato a Assemini il 30.09.1957, di professione Dottore Agronomo, con studio in Assemini nella Via Cagliari 314, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari con il n°268, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, veniva nominato, in data 27/10/2015, dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Enzo Luchi, quale C.T.U. nel seguente procedimento iscritto al R.G n.328/14:

creditore pignorante: Banca di Credito Sardo S.p.A.;

debitore:

Il C.T.U., fissava la data per il sopralluogo per il giorno 30/05/2016, alle ore 10,30 presso il Municipio di Las Plassas. In quell'occasione, è stato eseguito l'accesso al bene, in quanto lo stesso era accessibile senza alcuna guardiania. Non è stato possibile redigere il verbale di accesso in quanto per le parti non era presente alcuno.

Con l'ausilio degli elaborati di progetto, si è effettuato un secondo sopralluogo in loco, in data 15/07/2016 per la verifica della conformità di progetto alle Concessioni Edilizie e alla DUAAP (vedasi allegato n.2).

I quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice sono i seguenti:

- 1) **verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,



oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti

- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta



nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 4) **proceda**, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi



l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 6) **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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)



indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 8) **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;
- 9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 11) **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;

- 12) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 13) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) predisponga - quale allegato autonomo - l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore



- a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;
- d) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**
- e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Previo ritiro della documentazione depositata agli atti, si è proceduto alle operazioni di consulenza le quali si sono svolte dapprima con accurate indagini presso:

- l'ufficio tecnico erariale della Provincia di Cagliari, per reperire la visura catastale aggiornata e la relativa mappa del sito oggetto di consulenza, per verificare in loco la corrispondenza tra gli atti catastali e



la situazione reale dell'immobile (in data 21/04/2016 e 03/05/2016) (vedasi allegato n.1);

- l'ufficio tecnico del Comune di Las Plassas, per la richiesta di accesso agli atti per poter reperire copia delle concessioni edilizie insistenti sul fondo oggetto di consulenza con i relativi elaborati grafici progettuali, e successive varianti e ancora copia della agibilità relativa alla CE n.8/95 (vedasi allegato n.2 e 5), in data 31/05/2016 e in data 28/09/2016;
- presso l'ufficio SUAP dell'Unione dei Comuni della Marmilla, con sede in Sanluri per reperire copia dell'ultima concessione edilizia (DUAAP) approvata (in data 06/06/2016);
- presso l'ufficio SUAP associato "C.I.S.A." – bacino n.1 – per la provincia del Medio Campidano, con sede in Serramanna, per reperire copia dell'ultima concessione edilizia (DUAAP) approvata e degli elaborati grafici (in data 20/06/2016 e 27/06/2016);
- presso la Banca C.I.S. di Cagliari per reperire eventuali contabilità o collaudo finale degli interventi presso il bene oggetto di consulenza (in data 15/06/2016);
- presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari per verificare l'esistenza di eventuali annotazioni a carico del bene oggetto di perizia successive alla trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto di consulenza (in data 27/07/2016);



- presso l'immobile, e con l'ausilio di tutta la documentazione amministrativa reperita, si è provveduto all'acquisizione di tutti gli elementi utili alla individuazione, descrizione e determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di consulenza (in data 15/07/2016).

Sono state inoltre scattate diverse fotografie, che si allegano alla presente consulenza, in modo da rendere più chiara la descrizione dello stato dei luoghi (vedasi allegato n.4).

In studio, si è proceduto ad un'attenta analisi della documentazione reperita nei vari uffici sopraindicati, in particolare si è preso visione delle diverse concessioni edilizie rilasciate e che si sono susseguite nel tempo, ai fini del rilevamento di tutti i parametri tecnici utili alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

Infine, si è proceduto alla stesura della presente relazione.

3) INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO DELL'IMMOBILE PIGNORATO E SUA DESCRIZIONE

Da un'attenta analisi dei documenti allegati agli atti, dalle diverse indagini svolte dal C.T.U., si evince, per l'immobile oggetto di consulenza, quanto segue:

la piena proprietà della

pari a 100/100, del compendio edificato e sito in



Comune di Las Plassas, ed individuato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cagliari, al mappale 145, del foglio 10, categoria D/1.

Dal punto di vista urbanistico il bene oggetto di consulenza ricade in zona urbanistica E5 (aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale). Nella sottozona E5 in cui ricade il lotto in oggetto, non è consentito alcun tipo di edificazione escluso quelli previsti dall'art. 27 dalle norme di attuazione del PAI.

Inoltre, lo stesso bene ricade in zona HI4 (aree di pericolosità idraulica molto elevata) del PAI.

Il terreno su cui sorge il compendio ha una superficie di circa 3,16 ha; si tratta di un unico corpo posizionato nella pianura originatasi dal colamento delle depressioni tettonica del "Flumini Mannu" di Samassi. Esso confina sul lato ovest con il "Riu Mannu", sul lato est con la strada vicinale "Baulinu-Villanovafranca". Sul lato sud confina in parte con la strada comunale, e l'accesso al fondo risulta essere all'incrocio della strada comunale con la strada vicinale.

* * * *

Trattasi di un compendio edificato, recintato con rete metallica sorretta da paletti in ferro. Esso è costituito da:

- 1) fabbricato strumentale all'attività di acquacoltura, costruito con struttura portante in pilastri di acciaio e cordoli in c.a. in opera. La struttura è



stata poi tamponata con pareti costituite da blocchi in laterizio; il tutto è stato regolarmente intonacato e imbiancato. La copertura risulta essere a falde inclinate, realizzata con lastre ondulate di fibrocemento e pannelli anticondensa. I pavimenti sono realizzati in battuto di cemento nel locale con destinazione di avvanoteria; gres antiscivolo, per tutti gli altri locali componenti il fabbricato. I servizi igienici con sanitari in vetro china, e pareti rivestite fino ad un'altezza di m. 2,00 con piastrelle in maiolica smaltata. I serramenti interni ed esterni sono in telaio di alluminio, dotati di portellone esterno. Il locale non è dotato di impianto di condizionamento.

La struttura è stata divisa da tramezzi in mattoni forati nelle seguenti zone operative:

- locale con destinazione di avvanoteria, di dimensioni pari a m.6,90 x m.23,40 = mq 161,46;
- ambiente ad uso locale tecnico, di dimensioni pari a m.3,00xm.10,80 = mq 32,40;
- locale utilizzato per la selezione e la lavorazione del prodotto, di dimensioni pari a m. 8,80 x m.10,80 = mq 95,04;
- laboratorio, di dimensioni pari a m. 3,60 x m.8,50 = mq 30,60;
- magazzino, di dimensioni pari a m. 5,20 x m.8,50 = mq 44,20;
- ufficio, di dimensioni pari a m. 3,00 x m.5,00 = mq 15,00;
- disimpegno, di dimensioni pari a m. 1,50 x m.19,50 = mq 29,25;



- servizio igienico, di dimensioni pari a m.3,40 x m.3,00 = mq 10,20.

La superficie calpestabile totale, è pari a mq 418,15.

Per ciò che concerne le caratteristiche intrinseche, da un attento esame il fabbricato si mostra in sufficienti condizioni di manutenzione, e altrettanto può dirsi sul suo stato d'uso e di conservazione.

- 2) Inoltre, è presente un impianto originariamente destinato all'allevamento ittico di anguille con acqua dolce a circuito chiuso.

Esso è suddiviso in:

- **vasche di allevamento** (vedasi allegato n.4): sono presenti in numero di sei. Ciascuna vasca, delle dimensioni di **m.20,60xm.60,60=mq 1248,36/cad (mq 1248,36 x n.6 = mq 7490,16)**, è divisa in 4 settori di eguali dimensioni, posizionata in sequenza parallela lungo l'asse nord-sud. Le vasche, hanno un muro di contenimento esterno in cemento armato di altezza pari a m. 1,10, e sfruttando la pendenza naturale del terreno, centralmente hanno un'altezza pari a m.0,80. Tale dislivello facilita lo svuotamento delle stesse vasche. Il muretto di contenimento in calcestruzzo fuoriesce di cm. 40 dal piano di campagna.

I muri che delimitano le vasche sono stati realizzati in c.a. in opera, mentre il fondo è stato realizzato con materiale inerte, sistemato a regola d'arte con la pendenza idonea per consentire il deflusso delle acque. Il tutto è ricoperto da uno strato di tessuto



non tessuto e quindi rivestito da un telo impermeabile saldato per evitare l'infiltrazione delle acque di allevamento. Quest'ultimo si trova in pessime condizioni, con numerose lacerazioni.

Le vasche, in origine, erano integrate dai sistemi di alimentazione, spurgo, pulizia e ossigenazione richieste dalle tecniche di allevamento e controllati dai software aziendali di gestione allevamento. Di tutto ciò, a tutt'oggi, non vi è più alcuna traccia.

- **vasca di decantazione o lagunaggio** (vedasi allegato n.4): destinata al controllo delle acque in uscita, è realizzata con le stesse modalità previste per le vasche di allevamento di cui sopra. **Essa ha le dimensioni di m.60,00xm.20,00= mq 1200,00, per una profondità di m. 3,50** nel punto più profondo. Questo, in origine, era l'ambiente destinato all'allevamento dei cefali.
- **zona biofiltro/allevamento intensivo** (vedasi allegato n.4): parallelamente alle vasche di allevamento, è presente un'altra vasca destinata, originariamente, ad allevamento intensivo, di dimensioni di **m.40,00xm.30,00=mq 1200,00**, per la quale erano previste nel progetto approvato (C.E. 4/2000 del Comune di Las Plassas) delle pareti di tamponamento in lamiera grecata che poi non sono mai state realizzate. Sempre dall'origine, in questa struttura sono presenti delle piccole vasche di allevamento che sarebbero dovute essere sormontate da un sistema di alimentazione automatica per



allevamento intensivo (ad oggi non presente). In essa, non vi è inoltre alcuna traccia del filtro meccanico per il recupero delle impurità in sospensione; né delle pompe di ricircolo per la miscelazione, ossigenazione e pulizia dell'acqua; né del filtro biologico per la disgregazione dell'ammoniaca (principale prodotto del metabolismo dei pesci). Mancano totalmente tutti i sistemi di trattamento delle acque di scarto prima dello scarico e del riutilizzo.

L'impianto ittico nel suo complesso risulta:

- in pessime condizioni di manutenzione, in particolare le vasche con diverse destinazioni si mostrano in parte inerbite al loro interno;
- privo di tutte le attrezzature specifiche che originariamente ne permettevano il suo regolare funzionamento;
- in completo stato di abbandono.

Inoltre, fanno parte del compendio edificato una cabina per l'energia elettrica di proprietà dell'ENEL, ed una cabina di trasformazione energetica facilmente rimovibile in quanto non ancorata stabilmente al suolo.

Riepilogo:

- | | |
|--|---------------------------|
| - vasche di allevamento: | mq 7.490,16 |
| - vasca di decantazione o lagunaggio | mq 1.200,00 |
| - zona biofiltro/allevamento intensivo | <u>mq 1.200,00</u> |

Totale

mq 9.890,16

Per ogni vasca, era previsto, originariamente, un sistema di ombreggiamento costituito da una rete sintetica sorretta da un tirante in ferro zincato sostenuto da paletti sempre in ferro zincato, ancorati ai muri perimetrali, al fine di evitare le punte massime di insolazione che possono provocare un aumento eccessivo delle temperature dell'acqua. Inoltre era prevista una rete antintrusione dei volatili. La rete suddetta, data la sua elasticità che provocava un abbassamento di quota nella zona centrale delle vasche e l'altezza già contenuta della stessa rispetto al pelo dell'acqua, è risultata nel tempo un sistema precario ed inefficiente riguardo alle funzioni di ombreggiamento. Essa limitava ed intralciava le manovre operative quotidiane, non garantendo alcuna protezione contro le gelate. Inoltre, si verificavano strappi dovuti all'azione del vento, e per tali motivi è stata rimossa e sostituita.

La copertura progettata, tutt'ora presente, è asimmetrica su due falde e del tipo "shed": sul lato sud si sviluppa il lato lungo dello shed che misura m. 16,42; sul lato nord si sviluppa il lato corto dello shed che misura m. 4,49. L'inclinazione della falda sud dello shed, è pari a 11° rispetto al piano orizzontale; parrebbe ottimale anche per l'installazione di un impianto di energie rinnovabili del tipo solare fotovoltaico, che permetterebbe all'azienda la riqualificazione anche dal punto di vista energetico. Tali coperture, coprono perfettamente le n.6 vasche di



allevamento (vedasi allegato n.4), non superando il perimetro, in quanto, i lati dello shed sono stati opportunamente inclinati in modo da non superare la grandezza delle singole vasche.

Tali coperture sono realizzate con una struttura in acciaio poggiata su colonne montanti tipo "IPE" di larghezza pari a 14 cm e spessore pari a 1 cm., in numero pari a 12 per ciascun lato della vasca, con un interasse di m. 5,00, installate sui muri di contenimento esistenti. Inoltre, la struttura è costituita da dodici travi ciascuno colleganti i relativi montanti, di altezza pari a 27 cm, larghezza 14 cm, e spessore pari a 1 cm.

La struttura sopra descritta, è stata realizzata solo per ancorare la copertura in lamiera grecata di acciaio, fissata alla struttura tramite bulloni e viti, ad una struttura secondaria costituita da n.14 arcarecci di altezza pari a 12 cm, larghezza pari a 6 cm e spessore pari a 2 mm, in scatolare di alluminio.

Ogni copertura è costituita da una struttura modulare che si ripete per la lunghezza della vasca.

La superficie totale della struttura tipo "Shed" è pari alla stessa superficie delle vasche di allevamento: mq 7.490,16.

Anche la superficie totale della copertura in lamiera grecata è pari a mq 7.490,16.

4) RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

Risposta al quesito n°1

Di seguito, saranno indicate le trascrizioni e le iscrizioni relative agli immobili pignorati.

A - Trascrizioni a favore

- 1) Al ventennio, l'originario terreno, su cui è stato edificato un complesso aziendale distinto al Catasto Fabbricati al foglio 10, del Comune di Las Plassas, mappale 145, categoria D/1, era di proprietà della sig.ra

nata a _____ il _____ nata a _____
il _____ e _____ nato a _____ il _____

per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà; per effetto della denuncia di successione n.18, volume 358, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Cagliari il 10/11/1967 al n.15656, in morte di

avvenuta il _____, indicante gli identificativi catastali del terreno conservato originariamente al N.C.T., in Comune di Las Plassas, al foglio 10, particelle 17 e 18.

- 2) In virtù di compravendita per atto a firma notaio dott. Alberto Luciano, del 01/07/1997, repertorio 17774, trascritto a Cagliari il 09/07/1997 al n.11305/16792, la piena proprietà del terreno sito in Comune di Las Plassas, distinto al foglio 10, particelle 17 e 18, dalla ditta

passa alla ditta Società

con sede in _____ 19 C.F.

3) Come già rilevato con nota n. 2182.1/2000, in atti dal 03/07/2000, si rileva che sul terreno viene accatastato un fabbricato di nuova costruzione identificato al C.F. al foglio 10, particella 145, categoria D/1;

4) In virtù di mutamento di denominazione della Società, per atto a rogito notaio dott. Antonio Galdiero, stipulato in data 10/08/2012, repertorio 41260/24781, trascritto a Cagliari il 04/09/2012, al n.19152/23957, la Società viene trasformata nella

con sede in C.F.

Pertanto, l'immobile oggetto della procedura, sito in Comune di Las Plassas, e distinto in Catasto al foglio 10, particella 145, entra nella disponibilità della nuova società, in quanto risultante intestataria dell'immobile per la piena proprietà dell'intero, edificato sul terreno identificato al N.C.T. al foglio 10, particelle 17 e18.

B - Trascrizione contro

- ~~rep.24533/32511 del 30/08/2001~~: verbale di pignoramento immobiliare, dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Cagliari, notifica del 08/06/2001, repertorio 684/2001, **a favore** della società CF sede in **contro** la Società

gravante sull'area distinta nel Nuovo



Catasto Terreni, al foglio 10 del Comune di Las Plassas, con i mappali 17 e 18;

- rep.19508/24402 del 13/10/2014: verbale di pignoramento immobiliare, dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Cagliari, notifica del 12/06/2014, repertorio 3687/2014, **a favore** della Banca di Credito Sardo spa, con sede in Cagliari, **contro** la “

gravante sulla piena proprietà dell'area distinta nel Nuovo Catasto Terreni, al foglio 10 del Comune di Las Plassas, con i mappali 17 e 18.

Nota: si precisa che tale pignoramento risulta gravare sulle particelle 17 e 18 del foglio 10, già soppresse con variazione catastale del 28/12/1999, n. 5029.1/1999, in atti dal 20/05/2004, e che sul terreno risulta accatastato un fabbricato di categoria D/1.

* * * *

C – Iscrizioni contro

1) – 3283/23014 del 27 settembre 1997: Ipoteca volontaria a favore della Regione Autonoma della Sardegna, con sede in Cagliari, domiciliata in Cagliari, presso la Banca CIS, viale Bonaria, per la somma di Lire 750.000.000, di cui Lire 373.300.000 per sorte capitale, di durata pari ad anni 9, con atto a rogito Notaio dott. Alberto Luciano, in data 25 settembre 1997, repertorio 18174, gravante sulla piena proprietà del fondo individuato al N.C.T. al foglio 10, particelle 17 e 18;



a favore della Banca di Credito Sardo spa;

contro la

Risposta al quesito n°2

Vedasi paragrafo n. 3 della presente relazione.

Risposta al quesito n°3

I dati catastali indicati in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Si precisa che tale pignoramento risulta gravare sulle particelle 17 e 18 del foglio 10, già soppresse con variazione catastale del 28/12/1999, n. 5029.1/1999, in atti dal 20/05/2004, e che sul terreno risulta accatastato un fabbricato di categoria D/1.

Risposta al quesito n°4

Non è necessario eseguire alcuna variazione per l'aggiornamento del catasto.

Risposta al quesito n°5

Dal punto di vista urbanistico il bene oggetto di consulenza ricade in zona urbanistica E5 (aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale). Nella sottozona E5 in cui ricade il lotto in oggetto, non è consentito alcun tipo di edificazione escluso quelli previsti dall'art. 27 dalle norme di attuazione del PAI.



Inoltre, lo stesso bene ricade in zona HI4 (aree di pericolosità idraulica molto elevata) del PAI.

Il compendio edificato risulta conforme alle concessioni amministrative rilasciate (vedasi allegato n.2). E' presente la dichiarazione di agibilità dell'edificio realizzato con la CE n.8/95 e n.6/97.

Risposta al quesito n°6

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto funzionale e commerciale.

Risposta al quesito n°7

Gli immobili sono stati pignorati per i 100/100 della piena proprietà. Essi risultano di proprietà esclusiva della

Risposta al quesito n°8 e n°9

L'immobile pignorato risulta libero, nella disponibilità della
con sede in

Non esiste alcun contratto di locazione.

Risposta al quesito n°10

Non esiste sul bene alcun vincolo di cui al presente quesito.

Risposta al quesito n°11

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Non c'è stata alcuna affrancazione da tali pesi.



Risposta al quesito n°12

Il procedimento di stima seguito, anche in funzione del quesito posto, è quello sintetico-comparativo.

Il procedimento di stima analitico è da escludere a priori perché la situazione di mercato, e la particolarità specifica del bene oggetto di consulenza, è tale da non offrire, attualmente, rispondenza ordinata tra il reddito ipotetico del bene ed il valore capitale corrispondente: esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio di capitalizzazione adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale del bene. Il valore commerciale è quello che il bene assume nel mercato e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuibili ai beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, da ordinari compratori ed ordinari venditori, tenendo sempre nella giusta considerazione la particolarità del bene oggetto di consulenza.

Per poter applicare tale criterio di stima, sono state effettuate indagini e studi approfonditi su realtà simili anche con il confronto di alcuni tecnici professionisti del settore, per meglio conoscere i valori da utilizzare ai fini della presente perizia.

Appurato che, data la particolare specificità del bene oggetto di consulenza, non si è potuto ottenere un'ampia stesura di una serie omogenea di prezzi unitari.



Procedendo nella formazione di una scala di valori, sono stati comunque esclusi quelli eccezionali per fare in modo di avere dei valori che fossero la reale espressione di un mercato ordinario.

In conclusione, dopo aver svolto le comparazioni suddette e aver risolto le debite proporzioni, anche in considerazione della vetustà del fabbricato e dell'intero compendio edificato (anno di costruzione fabbricato 1996-97), è scaturito che il valore commerciale più probabile, riferito all'unità di consistenza, da attribuire a:

- fabbricato, è pari a: €/mq 500,00 x mq 418,15 =	€ 209.075,00
- vasche allevamento, è pari a: €/mq 80,00 x mq 7490,16 =	€ 599.212,80
- zona biofiltro, è pari a: €/mq 80,00 x mq 1.200,00 =	€ 96.000,00
- vasca di decantazione, è pari a: €/mq 40,00 x mq 1.200,00 =	€ 48.000,00
- copertura tipo "Shed" con lamiera grecata, è pari a €/mq 70,00 x mq 7490,16 =	<u>€ 524.311,20</u>
Totale	€ 1.476.599,00

(diconsi euro unmilionequattrocentosettantaseimilacinquecentonovantanove/00);

Risposta al quesito n°13

Il bene pignorato non è gravato da spese fisse di gestione, di manutenzione o da eventuali spese condominiali non pagate.



Risposta al quesito n°14

Si allega l'attestato di prestazione energetica del fabbricato edificato con C.E. n. 8/95 (vedasi allegato n.6).

5) ANALISI DELLE OSSERVAZIONI ALLA STESURA PRELIMINARE DELLA BOZZA DI C.T.U. (ex art. 195 c.p.c.)

In data 28/09/2016, il C.T.U. inviava alla parte la bozza di consulenza tecnica (ex art. 195 c.p.c.).

Trascorso il tempo concesso alla parte per presentare eventuali osservazioni alla CTU, la stessa non ha posto alcun rilievo alla presente CTU.

6) CONCLUSIONI

Il CTU, avendo espletato completamente il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione è costituita da 26 (ventisei) pagine e ne costituiscono parte integrante n°6 (sei) allegati.

Cagliari 30/09/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it
IL C.T.U.

(dottore agronomo Luigi Scalas)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

