



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 369/2006, R.Es

Promosso da



contro



G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo

**Relazione di
 Consulenza Tecnica D'Ufficio
 con allegati**



**L'Esperto Stimatore C.T.U.
 Dott. Ing. Antonio Ibba**



Cagliari, 18/06/2024





PREMESSA

Il Tribunale Ordinario di Cagliari aveva incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Antonio Ibba, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al n. 2516, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, quale Esperto C.T.U. nell'ambito del Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 3369/2006 del Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili, promosso da "Promosso da sostituita attualmente per cessione del credito dalla " **persona della sua procuratrice**



contro

Il sottoscritto aveva accettato l'incarico, conferitogli dall'Ill.mo G.Es. Dott.ssa Flaminia Ielo con Decreto di Nomina in data 22/12/2022, con giuramento telematico del 11/01/2023. Inizialmente tale incarico, con i relativi quesiti, poi di seguito riepilogati, riguardava il bene (terreno) sito in Comune di Sestu, Località "More Corraxi", con entrostanti le seguenti dotazioni fondiarie e precisamente un fabbricato rurale e una serra distinto al catasto terreni al Foglio 34 Mappali 650. Di seguito, su precisa segnalazione del sottoscritto, il G.Es. Dott.ssa Flaminia Ielo, con atto integrativo del 22/02/2023 estendeva l'oggetto del bene pignorato al terreno di superficie complessiva di mq 5.675 riferito ai seguenti mappali: mapp. 650 di mq 2.220 (già citato in precedenza), mapp. 66 di mq.1.235 e mapp. 65 di mq 2.220.

I questi posti dal G.Es. sono così riepilogati:

- 1) **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.);
- 2) **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

Ing. Antonio Ibba, Via Siviglia, n.5 - Cagliari - Tel. 070/482262- e-mail ing.antonioibba@libero.it

1

- 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;
- 3) **proceda**, -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità
 - 4) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di condono per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento, del titolo in sanatoria e le eventuali, oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste, dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, comma quinto del Decreto del Presidente Della Repubblica del 06 giugno 2001, n.380, specificando, il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
 - 5) **accerti** se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (**allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti**);
 - 6) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 7) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
 - 8) **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;
 - 9) **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 le eventuali spese condominiali insolute;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 10) **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;

In ottemperanza a tale richiesta è stata redatta la seguente Consulenza Tecnica d'Ufficio, in risposta ai quesiti posti e tenendo conto degli atti del procedimento, dei rilievi effettuati e delle ricerche catastali ed urbanistiche svolte.

1) ANDAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto inizialmente ad un attento esame degli atti del procedimento con particolare riferimento a:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del 04/01/2011, depositato in data 15/02/2011, nel quale gli immobili oggetto del pignoramento venivano testualmente così descritti:

“Beni immobili di proprietà in proporzione alla rispettiva quota ereditaria dei Sigg

e più e

precisamente

- **“A) In Comune di Sestu, località More Corraxi, appezzamento di terreno censito al NCT al foglio 34 particella 650 e particella 66,**
- **“B) In Comune di Sestu, località More Corraxi, appezzamento di terreno censito al NCT al foglio 34 particella 65,**

- 2) Relazione notarile, redatta dal Notaio Dott. Enrico Ricetto in data 24/01/2007 inerenti ai suddetti immobili pignorati (ai sensi della Legge 3 agosto 1998 n.302) relative alle indagini storiche catastali ventennali, provenienza degli immobili ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli..

In seguito il sottoscritto C.T.U., tramite il collegamento telematico con gli Uffici

dell'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, di Cagliari (Catasto) ha estrapolato al Catasto Terreni, l'estratto di mappa catastale e le visure storiche catastali all'attualità degli immobili in oggetto. (vedere allegato n.3).

Prima ancora dell'inizio delle operazioni di sopralluogo peritale, lo scrivente, a seguito dell'istanza suddetta in merito alla richiesta di rettifica dell'oggetto dell'incarico, successivamente segnalava al G.Es., con istanza del 23/05/2023, la necessita della rettifica dell'oggetto dell'incarico anche all'I.V.G., Custode Giudiziario dell'immobile, definita dal G.Es. con rettifica del 25/05/2023 alla quale è seguita un richiesta di proroga, per le vie informali, del sottoscritto, accolta dal G.Es. in data 12/06/2023 con rinvio dell'udienza al 13/02/2024

Pertanto, in seguito, lo scrivente avendo inoltrato all' Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sestu, la richiesta di accesso agli Atti Urbanistici, poiché tale richiesta veniva prospettata dal suddetto U.T. alquanto lunga e laboriosa, decideva di effettuare comunque il sopralluogo presso gli immobili in oggetto. Non essendo stato possibile informare via posta o mail i debitori esegutati, pertanto previo avviso all'I.V.G., il sottoscritto, in data 13/09/2023, si recava direttamente, insieme al Funzionario del Custode Giudiziario I.V.G.

Sig. _____, presso gli immobili (terreni) in oggetto siti in agro del Comune di Sestu, loc. "More Corraxè", con accesso dalla strada comunale sterrata denominata via del Cortile. In tale sopralluogo era presente il debitore esegutato Sig. _____ che non avendo ritirato l'informativa al Debitore, inviatagli dallo scrivente con racc. a.r. già dal 25/05/2023, e non avendo un proprio legale nominato, dichiarava di essere all'oscuro di tutto in merito alla nuova procedura esecutiva in atto. Pertanto in tale circostanza, il Custode giudiziario illustrava all'esecutato i termini della nuova procedura esecutiva in atto, mentre il sottoscritto esponeva l'esigenza di effettuare, in altra data da concordare, un accurato rilievo dei fabbricati presenti nell'area agricola in oggetto, costituiti da una serra, un fabbricato rurale e un piccolo magazzino; inoltre consegnava al debitore esegutato copia cartacea dell'Informativa al Debitore, non recapitata in precedenza come suddetto.



Pertanto in data 20/09/2023 il sottoscritto di recava nuovamente presso l'azienda agricola suddetta in oggetto, alla presenza del Funzionario dell'I.V.G. Sig. _____ e del Debitore esecutato Sig. _____. Premesso che il sottoscritto al momento del sopralluogo non avendo potuto ancora ricavare gli atti urbanistici per effettuare le necessarie verifiche, ha utilizzato il progetto di miglioramento fondiario allegato alla precedente CTU in atti; gli appezzamenti di terreno visionati sono distinti, come suddetto, al C.T. al F.34, part. 650, part. 66, part. 65. Su tali terreni insiste un'azienda agraria, non accatastata, costituita da una serra, un fabbricato rurale e un piccolo magazzino (ex locale pompe); si è verificato lo stato dei luoghi attuale, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione delle finiture e degli impianti dei fabbricati esistenti; le caratteristiche del terreno di pertinenza e della recinzione, eseguendo il rilievo metrico degli immobili presenti ed inoltre è stato eseguito un accurato rilievo fotografico.

(vedere verbale operazioni peritali allegato n.2)

A seguito di tali sopralluoghi, lo scrivente si riservava di effettuare ulteriori sopralluoghi, motivati dalla richiesta di aggiornamento catastale dovuta alla totale mancanza dell'accatastamento dei fabbricati presenti nel lotto di terreno in oggetto. A tal proposito lo scrivente contattava per le vie informali in merito a ciò, l'Ill.mo G.Es. Dott.ssa Flaminia Ielo, la quale però rispondeva che al momento non riteneva necessario procedere all'accatastamento dei fabbricati presenti per non aggravare i costi della procedura.

In seguito il sottoscritto riusciva finalmente ad acquisire in data 15/11/2023, gli atti inerenti alla regolarità urbanistica degli immobili in oggetto, richiesti con accesso agli atti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico, Sezione Edilizia Privata del Comune di Sestu.

Da tale ricerca è risultato quanto segue:

**1) Comune di Sestu, terreni siti in loc. "More Corraxè" distinti al C.T. al F. 34
particelle 65, 650, 66, 67, 68 di complessivi 8.125 mq**

- Autorizzazione edilizia n. 321 del 08/08/1997, richiesta dai Sig.ri _____
_____ relativa al progetto di miglioramento fondiario



con costruzione di un serra in ferro e vetro con relativi grafici allegati, a firma del Perito Agrario Giorgio Orrù.

- Concessione edilizia n. 410 del 17/10/1997, richiesta dai Sig.ri _____, relativa al progetto di miglioramento fondiario con costruzione di un fabbricato rurale e cabina di pompaggio con relativi grafici e relazione illustrativa e agro pedologica allegata, a firma del Perito Agrario Giorgio Orrù. (vedere allegato n.1).

Successivamente lo scrivente richiedeva al G.Es., per le vie informali, una ulteriore proroga di 30 giorni per il deposito della perizia. Il G.Es. Dott.ssa Flaminia Ielo accordava questa richiesta, rinviando all'udienza del 25/06/2024

2) RISPOSTA AI QUESITI POSTI

2-1) In risposta al quesito n.1, a seguito del sopralluogo suddetto effettuato, gli immobili in oggetto costituiscono una azienda agricola sita in agro del Comune di Sestu, località "More Corraxè". I terreni che costituiscono l'azienda risultano contigui tra loro e distinti al C.T. al Foglio 34, particella 65 di mq 2.220, particella 650 di mq 2.220 e particella 66 di mq 1.235 per complessivi mq 5.675.

L'azienda risulta ubicata a circa 1,2 Km dal centro abitato del Comune di Sestu; ad essa si accede i due modi; 1) dal Comune di Sestu, partendo dalla strada periferica via Giulio Cesare, percorrendo poi la strada provinciale Sestu-Assemmini per circa 800 m e svoltando poi a destra nella strada comunale sterrata, denominata via Del Cortile, per circa 400 m. 2) dalla ex S.S.131 al km.10 circa, svoltando a destra dalla rotonda e percorrendo la strada provinciale Sestu-Assemmini per circa 800m., svoltando poi a sinistra nella strada comunale sterrata, denominata via Del Cortile, per circa 400 m.

L'azienda risulta totalmente recintata con struttura di base in blocchi di cls vibrocompreso e sovrastante rete metallica; dalla via Del Cortile presenta attualmente due ingressi, di cui uno carrabile con ampio cancello scorrevole in profilati di ferro ed un



accesso pedonale. La forma del lotto in esame risulta regolare allungata di forma trapezoidale piana. Su tali terreni insistono alcuni fabbricati che compongono l'azienda agraria costituiti da una serra, un fabbricato rurale adibito ad abitazione rustica, e un piccolo magazzino (ex locale impianto di pompaggio). L'azienda è allacciata al servizio elettrico fornito dall'ENEL, mentre l'acqua viene fornita dalla rete idrica agraria del C.B.S.M. (Consorzio Bonifica Sardegna Meridionale).

Descrizione della Serra

La serra realizzata nel 1997, è costituita da una struttura a doppia falda simmetrica con dimensioni di ciascuna campata pari a: $\text{mq.}(65,65\text{m.} \cdot 12,40\text{m.}) = 814,06 \text{ mq}$; complessivamente, come da progetto, risulta occupare una superficie coperta pari a $\text{mq}(49,95\text{m.} \cdot 65,65\text{m.}) = 3.279,21 \text{ mq}$. La struttura portante della serra è costituita profilati di acciaio con montanti portanti tipo "IPE 80", ancorati al muro di fondazione di base in c.a. dello spessore di cm 15 e connessi agli elementi portanti in profilati di acciaio della falda di copertura. La struttura secondaria risulta costituita da elementi metallici in acciaio di sostegno alle lastre di copertura; tali lastre sono costituite da elementi di vetro traslucido martellato dello spessore di mm. 3#5. La serra viene irrigata con un doppio sistema a goccia nel terreno e a pioggia dall'alto.

Descrizione del fabbricato rurale

Il fabbricato rurale presente, realizzato nel 1997, risulta costituito da una struttura portante in muratura in blocchi tipo "Poroton" dello spessore complessivo di cm 24, intonaco compreso, con copertura ad una falda in latero-cemento e finitura sovrastante in tegole curve. La disposizione interna degli ambienti risulta costituita da salone con angolo cottura, una camera da letto, un bagno con antibagno. Inoltre è presente un soppalco che sovrasta il bagno e la camera da letto, con accesso con scala in legno e struttura del pavimento in tavelle; tale fabbricato pertanto viene utilizzato dall'esecutato come abitazione rustica saltuaria. Le dimensioni interne sono:
Superficie calpestabile P.T.= 57,61 mq;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Superficie calpestabile soppalco= 20,40 mq.

Superficie lorda coperta = mq (10,40m.*6,40m.) = 66,56 mq.

Le finiture sono costituite da: pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate; pavimenti in gres porcellanato; infissi esterni in alluminio con vetro monolitico alcuni con serrande in pvc o grate esterne in elementi metallici; porte interne in legno tamburate con vetrate; bagno con sanitari in vetrochina e rubinetterie con monocomando; impianto idrico-sanitario sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia a norma di Legge.

Descrizione del locale magazzino (ex locale impianto di pompaggio)

Tale fabbricato era destinato per ricovero dell'impianto di pompaggio dell'acqua del pozzo, ma attualmente, poichè tale impianto è stato da tempo dismesso, a seguito della fornitura dell'acqua al servizio dell'azienda agraria da parte del C.B.S.M., come suddetto, attualmente viene utilizzato dall'esecutato come magazzino per esposizione della vendita di frutta e verdura al pubblico; la struttura attuale è costituita da muratura portante in blocchi di cls vibrocompresso con copertura ad una falda in laterocemento con finitura sovrastante in tegole curve, intonacata e tinteggiata con un lato aperto connesso ad una struttura posticcia, in elementi lignei e teloni di plastica di copertura, destinata a negozio di frutta e verdura.

Le dimensioni del suddetto magazzino in muratura sono:

Superficie interna calpestabile= mq. (2,60m.*2,60m.)= 6,76 mq:

Superficie lorda coperta = mq (3,00m.*3,00m.) = 9,00 mq.

(vedere piante rilievo stato attuale fabbricati allegato n. 4)

La situazione catastale attuale dei soli terreni risulta così definita:

- 1) C.T. Comune censuario Sestu, intestazione :
(proprietà 1/3 ciascuno) F. 34 -part 65 - Qualità: vigneto - classe: 1
Sup. mq 2.220, R.D. 21,78 – R.A. 12,61
- 2) C.T. Comune censuario Sestu, intestazione :
(proprietà 1/3 ciascuno) F. 34 -part 650 - Qualità: vigneto - classe: 1
Sup. mq 2.220, RD. 21,78 – RA. 12,61
- 3) C.T. Comune censuario Sestu, intestazione :
(proprietà 1/3 ciascuno) F. 34 -part 66 - Qualità: vigneto - classe: 1

I confini dell'intero lotto in oggetto sono così costituiti: ad Est: strada comunale via Del Cortile; a Nord: terreno part. 710 C.T.; a Ovest: terreno part. 64 C.T.; a Sud: terreno part 67 C.T. (vedere estratto mappa e visure storiche catastali allegato n.3)

2-2) In risposta al quesito n. 2, La descrizione attuale del bene, rispetto a quella contenuta nel pignoramento suddetto, non è conforme giacché attualmente sui terreni indicati nel pignoramento esistono attualmente edificati i fabbricati dell'azienda agraria suddetti che non compaiono nel pignoramento poiché non accatastati.

2-3) In risposta al quesito n. 3, come suddetto in precedenza, i fabbricati della Azienda agricola edificati, costituiti da una serra, un fabbricato rurale e un fabbricato magazzino (ex locale impianto di pompaggio) non risultano accatastati. Come sopradetto, il sottoscritto esperto, dopo il sopralluogo effettuato, aveva contattato per le vie informali, l'Ill.mo G.Es. Dott.ssa Flaminia Ielo, in merito alla richiesta di aggiornamento catastale dei fabbricati; a tale richiesta però il G.Es. aveva risposto che al momento non riteneva necessario procedere all'accatastamento dei fabbricati presenti per non aggravare i costi della procedura.

2-4) In risposta al quesito n. 4, i terreni oggetto del pignoramento ricadono in zona "Agricola E, sottozona E1" dell' attuale PUC (Piano Urbanistico Comunale) vigente del Comune di Sestu. Le norme di attuazione del PUC relative alla zona agricola E, sottozona E1-E2, sono riportate nello stralcio normativo allegato unitamente alla stralcio della Tav 2 del PUC zonizzazione dei terreni in oggetto distinti al C.T. al F.34 part.1le 65 - 650 – 66 (vedere allegato n.5 stralcio norme attuazione PUC, stralcio Tav.2 zonizzazione)

Per quanto riguarda la conformità dei fabbricati presenti rilevati, nei confronti delle autorizzazioni e concessioni edilizie rilasciate, si espone quanto segue.

**Serra:**

Come sopradetto la serra presente risulta approvata con autorizzazione edilizia n. 321 del 08/08/1997; attualmente rispetto ai grafici di progetto esso risulta conforme sostanzialmente sia nelle dimensioni che nel posizionamento rispetto ai confini ed alla strada. Nel progetto le distanze dai confini dagli spigoli del fabbricato variano tra m. 5,00 e m.8,00; dal rilievo effettuato tali distanze variano tra m. 4,80 a m.7,87 , conformi a quanto previsto dalle attuali norme di attuazione del PUC che prevedono che le serre debbano avere una distanza minima dai confini di m.4,00 e di 15,00 m dalla recinzione fronte strada. Discorso a parte riguarda il confine con i terreni distinti al C.T. alle Part. 67 68 che nei progetti approvati erano contemplate come appartenenti all'azienda agraria e che attualmente non lo sono più e comunque non rientranti nel pignoramento; in questo caso la serra, come si evince dai grafici allegati alla autorizzazione edilizia è stata approvata considerando tali terreni per cui sul quel lato le distanza dai confine era sovrabbondante pari a circa 26,00 m. e oltre, mentre attualmente la distanza del confine con il terreno con part. 67 risulta pari a circa 3,00 m. In ogni caso comunque si può considerare che la serra risulta sostanzialmente conforme con il progetto approvato; per questa lieve difformità del confine attuale con il terreno distinto alla part.67 la differenza di circa 1,00 m, rispetto ai 4,00 m previsti dalla Norme di attuazione del PUC suddette si può ragionevolmente considerare una sorta di servitù di 1,00 su tutta la lunghezza del confine.

Fabbricato rurale :

Come sopradetto, il fabbricato rurale presente risulta approvato con concessione edilizia n. 410 del 17/10/1997; attualmente rispetto ai grafici di progetto esso risulta conforme nelle superfici lorde in pianta e nel volume, come si evince dal confronto tra i grafici di progetto ed il rilievo dello stato attuale infatti:

Sup. Lorda progetto= _mq (10,40m.*6,40m.)= 66,56 mq

Sup. Lorda rilievo stato attuale= _mq (10,40m.*6,40 m.)= 66,56 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

Volume di progetto = $\text{Sup.} \cdot \text{hm} = \text{mc} (66,56\text{m} \cdot 4,00\text{m}) = 266,24 \text{ mc}$

Volume rilievo stato attuale = $\text{Sup.} \cdot \text{hm} = \text{mc} (66,56\text{m} \cdot 4,00\text{m}) = 266,24 \text{ mc}$

Le difformità rilevate, rispetto allo stato di progetto, riguardano sostanzialmente le modifiche interne apportate con diversa distribuzione degli spazi interni: infatti come si evince dalla pianta di rilievo allegata, all'interno lo scrivente ha rilevato: un salone con angolo cottura, un vano letto, un bagno con antibagno ed un soppalco sovrastante questi ultimi due ambienti, pertanto con utilizzo residenziale anche se saltuario; nel progetto approvato risulta invece un unico vano, con bagno ed antibagno destinato come uso non residenziale; inoltre risultano modificati anche gli infissi esterni così descritti: lato ingresso l'ampio portone carrabile risulta sostituito da una porta d'ingresso e due finestre; sul lato opposto risulta aggiunta una finestra nell'antibagno; nel lato cieco di progetto risultano la finestra del bagno ed una finestra nel soppalco; nel lato apposto, attualmente cieco, nel progetto risultano le finestre del bagno e dell'antibagno. Infine l'area di sedime del fabbricato attuale risulta attualmente ruotata di 90° in senso antiorario rispetto all'area di sedime di progetto pur mantenendo la distanza minima della strada di m.15, come previsto dalle norme dell'epoca del progetto e attualmente confermate dalle Norme di attuazione del PUC suddette (vedere rilievo planimetria stato attuale allegato n.4)

Pertanto, dato che la volumetria attuale non risulta modificata, sarebbe possibile per sanare tale situazione, presentare una pratica di accertamento di conformità per cambio di destinazione d'uso e modifiche interne ed esterne. Però le Norme di attuazione attuali del PUC, prevedono l'edificazione per un lotto di terreno di Ha 1,00 (10.000 mq) mentre attualmente il lotto pignorato risulta di 5.675 mq. Pertanto tale suddetta pratica di accertamento di conformità non sarebbe assentibile. Rimane pertanto l'unica possibilità di ripristinare lo stato dei luoghi assentito tenendo conto del nuovo posizionamento dell'area di sedime con la distanza del fabbricato dalla strada di 15 m. regolare come suddetto e della distanza dai confini dei terreni inseriti nel progetto approvato con part. 67 e 68 appartenenti alla azienda agraria e che attualmente non ricadono all'interno

dell'azienda ma comunque non oggetto di pignoramento. Tale distanza attuale dal confine con il terreno distinto al C.T. alla part.67, risulta di circa 3,5 m. inferiore alla distanza dei fabbricati dai confini di 8,00 m., prevista delle attuali Norme di Attuazione del PUC.

A tale scopo, a seguito del confronto tecnico avuto dallo scrivente con i funzionari dell'Ufficio Tecnico, Edilizia Privata, del Comune di Sestu, tale difformità può essere considerata come una sorta di servitù nei confronti del terreno confinante del vicino presentando una pratica di mancata SCIA relativa alla nuova area di sedime suddetta contemplando anche il ripristino delle opere interne assentite, il diverso posizionamento del bagno e dell'antibagno con i relativi infissi esterni e la modifica degli altri infissi esterni sopradescritti, I costi relativi a tale pratica di mancata SCIA sono così sommariamente riepilogati:

Costi smantellamento e smaltimento tramezzo tra sala e vano letto e soppalco pari a corpo € 3.000; oneri professionali pratica mancata SCIA pari a € 2.538,00 compresa Cassa e IVA; oneri per sanzioni e diritti di segreteria pari a € 540,00; pertanto il costo complessivo ammonta a € 6.078,00 (diconsi euro seimilasettantotto/00).

Locale magazzino (ex locale impianto di pompaggio)

Tale piccolo locale era stato approvato, come suddetto, con destinazione del ricovero dell'impianto di pompaggio proveniente dal pozzo attualmente dismesso, ed utilizzato attualmente come magazzino per esposizione delle merci del negozio di frutta e verdura gestito dall'Esecutato. Le dimensioni in pianta e la volumetria attuale comunque corrispondono a quelle del progetto approvato, come si evince dal confronto tra i grafici di progetto ed il rilievo dello stato attuale infatti:

Sup. Lorda progetto= mq (3,00m.*3,00m.)= 9,00 mq

Sup. Lorda rilievo stato attuale= mq (3,00m.*3,00m.)= 9,00 mq

Volume di progetto= Sup.*hm = mc (9,00m.*2,65hm.)= 23,85 mc

Volume rilievo stato attuale = Sup.*hm = mc (9,00m.*2,65hm.)= 23,85 mc

Pertanto tale fabbricato, realizzato come suddetto in muratura, seppur conforme nelle dimensioni è attualmente connesso ad una struttura alquanto precaria utilizzata come



rivendita di frutta e verdura, che, non essendo assolutamente assentita, dovrà essere necessariamente smantellata senza comunque eccessivi oneri in funzione della precarietà della stessa. I costi previsti per il ripristino dello stato dei luoghi, che comprendono anche il ripristino della serranda metallica di chiusura del locale magazzino (ex locale pompe), attualmente smantellata come suddetto, sono così riepilogati.

Costi smantellamento e smaltimento struttura precaria connessa al locale magazzino e ripristino serranda metallica di chiusura dello stesso pari a corpo € 1.500 (diconsi euro millecinquecento/00)
(vedere fotografie allegato n.6)



2-5) In risposta al quesito n. 5, è stato accertato, come suddetto, che il bene è occupato da uno dei debitori eseguiti Sig. e dai suoi familiari, che gestiscono ancora l'Azienda agricola.

2-6) In risposta al quesito n.6, l'immobile risulta attualmente occupato solamente da uno dei Debitori eseguiti, Sig.

2-7) In risposta al quesito n.7, sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

2-8) In risposta al quesito n. 8, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

2-9) In risposta al quesito n.9. Per determinare il valore di mercato dei fabbricati pignorati quali serra, fabbricato rurale e locale magazzino, si è considerato il criterio del "Cost Approach"; trattasi di un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato, universalmente riconosciuto da numerosi organismi internazionali quali I.V.S. (International Valuation Standard) nonché in applicazione delle Linee Guida dell'A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana). L'applicazione del "Cost Approach" risulta particolarmente idonea nel caso di stima di aziende agricole e industriali poiché trattasi di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte

che presentano un mercato limitato e spesso presentano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- La stima del valore di mercato del terreno edificato
- La stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio
- La stima del deprezzamento

Per calcolare il deprezzamento si utilizza la formula dell'Unions Européenne des Expert Comptables Economiques e Financiers (UEC) data da:

$$D_t \% = [(t/n * 100 + 20)^2 / 140] - 2,86$$

dove:

t= vetustà (anni)
n=vita utile (anni)

Lo scrivente, attraverso un'attenta indagine di mercato, con l'ausilio di banche dati di Società Immobiliari operanti nella zona, ed in particolare dell'Agenzia Immobiliare

, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili, confrontando gli stessi con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare ed utilizzando anche i valori agricoli medi, ha determinato la stima del terreno e dei fabbricati suddetti presenti nel lotto pignorato.

Terreno, località "More Corraxè" Sestu. via del Cortile distinto al C.T al F, 34 part 65-650-66

il valore unitario al mq del terreno tiene conto del miglioramento fondiario del terreno occupato prevalentemente dalla serra e dai fabbricati annessi, ben coltivato e recintato e soprattutto asservito dalla rete idrica agraria del C.B.S.M. pertanto avremo:

- valore unitario terreno= 24,00 €/mq
- superficie complessiva del lotto = 5.675 mq

**Valore di mercato terreno = (24,00€/mq*5.675 mq) = € 136.200,00
(diconsi euro centotrentaseimiladuecento/00)**

Serra a due falde simmetrica

Il valore unitario di costruzione della serra in oggetto rappresenta il costo di costruzione a nuovo di una serra avente le medesime caratteristiche costruttive della serra in oggetto tenendo conto dell'ultimo vertiginoso aumento dei prezzi dei materiali da costruzione e valutata pari a: 85,00 €/mq.

Inoltre per il deprezzamento si applica la formula suddetta del UEC pertanto avremo:

$$D_t \% = [(t/n * 100 + 20)^2 / 140] - 2,86$$

con t = vetustà 27 anni
n = vita utile 50 anni

$$D_t \% = [(27/50 * 100 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 36,25\%$$

Pertanto avremo:

- valore unitario costi costruzione a nuovo serra= 85,00 €/mq
- superficie coperta serra = 3.279,21 mq

Valore di mercato serra a nuovo = (85,00 €/mq * 3.279,21 mq) * = € 278.733,00
Valore di mercato serra deprezzato = € 278.733,00 + (100-36,25)% = 177.693,00
(diconsi euro centosettantasettemilaseicentonovantatre/00)

Fabbricato rurale

Il valore unitario di costruzione della fabbricato rurale in oggetto rappresenta il costo di costruzione a nuovo di un fabbricato avente le medesime caratteristiche costruttive della fabbricato in oggetto, tenendo conto dell'ultimo vertiginoso aumento dei prezzi dei materiale da costruzione e valutato pari a: 800,00 €/mq.

Inoltre per il deprezzamento si applica la formula suddetta del UEC pertanto avremo:

$$D_t \% = [(t/n * 100 + 20)^2 / 140] - 2,86$$

con t = vetustà 27 anni
n = vita utile 50 anni

$$D_t \% = [(27/50 * 100 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 36,25\%$$

Pertanto avremo:

- valore unitario costi costruzione a nuovo fabbricato rurale= 800,00 €/mq
- superficie coperta lorda fabbricato rurale = 66,56 mq

Valore di mercato fabbr. rurale a nuovo = (800,00 €/mq * 66,56 mq) * = € 53.248,00
Valore di mercato fabbr. rurale deprezzato = € 53.248,00 * (100-36,25)% = € 33.946,00
A tale valore vanno detratti i costi della pratica di mancata SCIA suddetta = -€ 6.078,00
Totale netto valore di mercato fabbricato rurale = € 27.868,00
(diconsi euro ventisettemilaottocentosessantotto/00)

Locale magazzino (ex locale impianto pompaggio)

Il valore unitario di costruzione del locale magazzino in oggetto rappresenta il costo di costruzione a nuovo di un locale magazzino avente le medesime caratteristiche costruttive del locale magazzino in oggetto, tenendo conto dell'ultimo vertiginoso aumento dei prezzi dei materiali da costruzione e valutata pari a: 800€/mq.

Inoltre per il deprezzamento si applica la formula suddetta del UEC pertanto avremo:

$$D_t \% = [(t/n * 100 + 20)^2 / 140] - 2,86$$

con t = vetustà 27 anni
n = vita utile 50 anni



$$D_1 \% = [(27/50 * 100 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 36,25\%$$

Pertanto avremo:

- valore unitario costi costruzione a nuovo locale magazzino = 800,00 €/mq

- superficie coperta locale magazzino = 9,00 mq

Valore di mercato locale magazzino a nuovo = (800,00€/mq * 9,00 mq)* = €7.200,00

Valore di mercato loc. magazzino deprezzato = € 7.200,00 + (100-36,25)% = € 4.590,00

A tale valore vanno detratti i costi di ripristino dello stato

dei luoghi assentito suddetto

= -€1.500,00

Totale netto valore di mercato locale magazzino

= €3.090,00

(diconsi euro tremilanovanta/00)

Pertanto complessivamente il valore netto del più probabile valore di mercato dell'Azienda Agraria è pari a:

Valore di mercato terreno

= € 136.200,00

Valore di mercato serra deprezzato

= € 177.693,00

Valore netto di mercato fabbricato rurale deprezzato

= € 27.868,00

Valore netto di mercato locale magazzino deprezzato

= € 3.090,00

Totale complessivo valore di mercato più probabile Azienda agraria = € 344.851,00

(diconsi euro trecentoquarantaquattromilaottocentocinquantuno/00)

2-10) In risposta al quesito n.10, lo scrivente segnala che l'azienda agricola risulta gestita autonomamente del Debitore Esecutato a livello privato familiare.

3) CONCLUSIONI

Per quanto è stato possibile in risposta ai quesiti posti dall' Ill.mo G.Es. Dott.ssa Flaminia Ielo, il sottoscritto Esperto C.T.U. Dott. Ing. Antonio Ibba ritiene con la consegna della presente relazione, completata dei 6 allegati compresa la documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico ricevuto, relativo agli immobili pignorati in oggetto, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni eventuale chiarimento.

CAGLIARI, li 18/06/2024



L'Esperto Stimatore C.T.U.

(Dott. Ing. Antonio Ibba)





ASTE GIUDIZIARIE ALLEGATO 1



- 1.1) Richiesta accesso atti urbanistici Comune di Sestu pratica progetti miglioramento fondiario, azienda agricola C.T. F. 24 part. 65-650-66 del 10/10/2023.
- 1.2) Autorizzazione edilizia n. 321, del 08/08/1997, opere miglioramento fondiario, serra in ferro vetro e recinzione precaria, terreni C.T. F.24 part 65-650-66-67-68 con grafici allegati,
- 1.3) Concessione edilizia n. 410, del 17/10/1997, opere miglioramento fondiario, fabbricato rurale e cabina di pompaggio, con grafici e relazione allegata, terreni C.T. F.24 part 65-650-66-67-68.





ALLEGATO 2



- 2.1) Verbale sopralluogo operazioni peritali, terreni Loc. More Corraxe, Comune di Sestu, C.T. F.34 part. 65-650-66 del 20/09/2023





ALLEGATO 3

- 3.1) Visura storica catastale C.T. F.34 part.65
- 3.2) Visura storica catastale C.T. F.34 part.650
- 3.3) Visura storica catastale C.T. F.34 part.66
- 3.4) Estratto di mappa catastale terreni C.T. F.34
Part.1le 65 - 650 - 66





ALLEGATO 4



- 4.1) Planimetria generale stato attuale scala 1:500
C.T. F.24 part.lle 65-650-66 Azienda agraria
Comune di Sestu, loc. More Corraxe.
- 4.2) Pianta rilievo stato attuale Fabbricato rurale e magazzino
scala 1:100 Azienda agraria, Comune di Sestu, loc. More
Corraxe.





ALLEGATO 5



- 5.1) Stralcio Norme di attuazione P.U.C. Comune di Sestu
Zona "Agricola E sottozone E1-E2"
- 5.2) Stralcio Tav2 zonizzazione P.U.C. Comune di Sestu
Zona "Agricola E Sottozona E1" terreni F.24 Part.IIe
65 - 650 - 66





ALLEGATO 6



- 6.1) Documentazione fotografica



