

TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 374/2014

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ENZO LUCHI

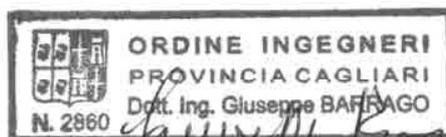
ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Con provvedimento in data 11/10/2018, il Sig. Giudice Dott. Enzo Luchi ha conferito al sottoscritto Ing. Giuseppe Barrago, con studio in Cagliari, via san Benedetto n. 57, tel. 070/401902 – 348/3634552, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, formulando i seguenti quesiti:

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice e 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 ultra-

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



1



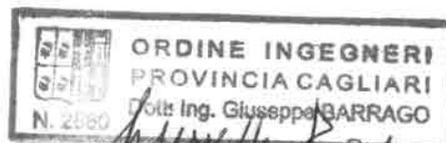
ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

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 pignorato 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 e 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

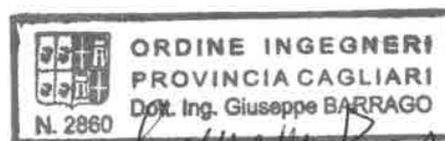


2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, 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 della 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3

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 risultano 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;

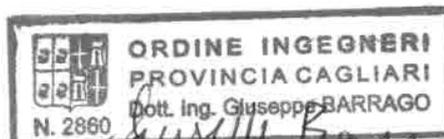
9) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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:

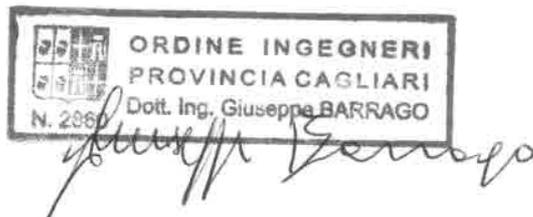
12) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato 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 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.



PREMESSA

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto della presente procedura sono descritti come segue:

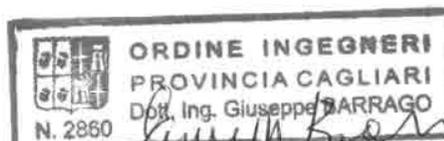
**In Comune di Tratalias**

- 1) Piena proprietà dei debitori (ciascuno per la quota di 1/2) su:
 - 1A) terreni distinti in C.T. al F. 6, mappali 1213 (are 30,91), 1214 (are 52,16) e 1215 (are 30,98);
 - 1B) terreno con sovrastante fabbricato in località Serra treminis snc distinto in C.U. al F. 6, mapp. 1209, sub1/2.
- 2) Proprietà superficiaria di uno dei debitori sui terreni distinti al F. 7 mappali 1178 (are 2,59) e 1183 (are 2,12);
- 3) Proprietà per la quota pari ad 1/6 di uno dei debitori su fabbricato cat. A2 nella via Aldo Moro n. 32, di vani 7,5, piano T-1, distinto in C.U. al Foglio 7 particella 265;

**In Comune di Masainas**

Proprietà per la quota di 1/6 di uno dei debitori su terreno distinto in C.T. al Foglio 17, particella 136, di are 4,60.

A seguito di una riduzione del pignoramento disposta dal Giudice della Esecuzione con Decreto pronunciato in data 10 marzo 2015, dall'elenco dei suddetti immobili sono stati esclusi dalla procedura esecutiva quello in Comune di Tratalias sopra indicato al punto 3) e l'immobile in Comune di Masainas.



6



Restano quindi oggetto della presente procedura gli immobili che nell'atto sono descritti come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In Comune di Tratalias

1) Piena proprietà dei debitori (ciascuno per la quota di 1/2) su:

1A) terreni distinti in C.T. al F. 6, mappali 1.213 (are 30,91), 1214 (are 52,16) e 1.215 (are 30,98);

1B) terreno con sovrastante fabbricato in località Serra treminis snc distinto in C.U. al F. 6, mapp. 1.209, sub1/2 (come precisato in risposta al quesito n. 3, il fabbricato è correttamente identificato dal sub. 2 e non dal sub. 1/2);

2) Proprietà superficiaria di uno dei debitori sui terreni distinti al F. 7 mappali 1.178 (are 2,59) e 1.183 (are 2,12);

Si procede di seguito con la descrizione degli immobili pignorati, fornendo distinta risposta ai quesiti posti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Giuseppe Barrago

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AI QUESITI

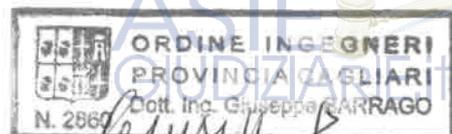
- 1) Piena proprietà dei debitori (ciascuno per la quota di 1/2) su:
- 1A) terreni in Tratalias distinti in C.T. al F. 6, mappali 1.213 (are 30,91), 1.214 (are 52,16) e 1.215 (are 30,98);
- 1B) terreno in Tratalias con sovrastante fabbricato in località Serra Treminis snc distinto in C.U. al F. 6, mapp. 1.209, sub. 1/2.

Risposta al quesito n° 1 – La documentazione in atti comprende il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; ad integrazione di tale documentazione, lo scrivente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure storiche aggiornate e le planimetrie catastali degli immobili pignorati rilasciate dal Catasto, che allega alla presente relazione.

Nei prospetti riassuntivi seguenti sono indicate le provenienze, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; da una ispezione ipotecaria effettuata in data 17/04/2019 non risultano iscrizioni e trascrizioni successive a quelle indicate nel certificato notarile.

Prospetto riassuntivo riguardante le provenienze

11.119/8.172 del 6 maggio 1993: atto di compravendita a rogito dottor Giovanni Rosetti in data 27/4/1993, rep. n. 21.835 racc. n. 8.262, contro Pruna A., a favore dei debitori, ciascuno dei quali acquista la quota di 1/2 della piena proprietà del terreno in Tratalias distinto nel N.C.T. al F. 6, mapp. 728, di ha 01.70.05, da cui sono poi derivati i mappali 1.213, 1.214, 1.215 e 1.209 in oggetto.



Prospetto riassuntivo riguardante le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli

4.971/484 del 4 marzo 1996: ipoteca volontaria di Lire 144.500.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo di Lire 72.147.373 della durata di anni 9, a rogito dott. Giovanni Rosetti in data 28/2/1996, rep. n. 26.820, a favore del banco di Sardegna S.p.A., contro i debitori, sulle loro quote di piena proprietà del terreno in Tratalias distinto nel N.C.T. al F. 6 mapp 728, da cui sono derivati i mappali 1.213, 1.214, 1.215 e 1.209.

30.861/7.935 del 14 settembre 2010: ipoteca legale di € 55.951,72, derivante da ipoteca esattoriale – art. 77 DPR 29.09.73 n. 602 (introdotto dall'art. 16 D. LGS 26.2.99 n. 46), capitale di € 27.995,86, Equitalia Sardegna S.p.A., in data 9/9/2010, rep. n. 2010/92, a favore di Equitalia Sardegna S.p.A., contro uno dei debitori su 1/2 della sua quota di piena proprietà del terreno in Tratalias distinto nel N.C.T. al F. 6 mapp. 728, da cui sono derivati i mappali 1.213, 1.214, 1.215 e 1.209 in oggetto.

6.775/707 del 18 marzo 2013: ipoteca giudiziale di € 100.000,00 derivante da decreto ingiuntivo di € 51.227,42 in data 1/3/2013, a favore del Banco di Sardegna S.p.A., contro i debitori, sulla piena proprietà dei terreni in Tratalias distinti nel N.C.T al F. 6 mappali 1.213, 1.214 e 1.215 e sul fabbricato in Tratalias distinto nel N.C.E.U. al F. 6 mapp. 1.209 sub 1/2.

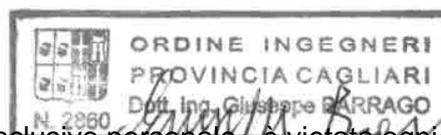
19.009/15.239 del 5 agosto 2014: verbale di pignoramento immobili notificato in data 18 giugno 2014, rep n. 4.053/2014, per un credito di € 53.027,42, a favore dl Banco di Sardegna, contro i debitori, sulla piena proprietà dei terreni in Tratalias distinti nel N.C.T al F. F. 6 mappali 1.213, 1.214 e 1.215 e sul fabbricato in Tratalias distinto nel N.C.E.U. al F. 6 mapp. 1.209 sub 1/2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito n° 2 - Descrizione degli immobili.

I beni pignorati, sopra indicati ai punti 1A) e 1B), sono siti nel Comune di Tratalias, in località Serra Treminis; sono costituiti da quattro terreni tra loro confinanti, formanti un unico corpo, due serre e tre fabbricati destinati allo svolgimento di funzioni produttive connesse ad attività agricole. Gli immobili sono ubicati in una zona pianeggiante e un po' periferica rispetto al centro abitato; distano circa 0,7 km dal borgo medievale della Tratalias vecchia e circa 1,3 km dall'insediamento residenziale comunale realizzato con il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.). Sono agevolmente raggiungibili dalla strada pubblica confinante denominata via Nuova, che collega la Tratalias Vecchia a San Giovanni Suergiu, compresa tra la Strada Provinciale 74 e la Strada Statale 195. I terreni dispongono di allaccio alla rete irrigua; sono recintati con una rete metallica ed hanno accesso da un

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9

cancello scorrevole in metallo. Sono distinti al Catasto Terreni al F. 6, mapp. 1.209 (di mq 5.304, censito come ente urbano), mapp. 1.213 (di mq 3.091, censito con qualità "serra"), mapp. 1.214 (di mq 5.216, censito con qualità "seminativo irriguo") e mapp. 1.215 (di mq 3.098, censito con qualità "serra"). L'area ha una superficie catastale complessiva di mq 16.709; confina a nord con i mappali 112, 113 e 114, a est con il mapp. 888, a sud con il mapp. 723 e con la strada di accesso, a ovest con il mapp. 789. I tre fabbricati presenti nell'area insistono sul mapp. 1.209 e sono distinti al Catasto Fabbricati al F. 6, mapp. 1.209, sub. 2, categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse ad attività agricole). Una delle due serre insiste sul mapp. 1.213, l'altra sul mapp. 1.215; ciascuna serra ha una superficie di mq 3.090. Come precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 11), nel vigente piano di Fabbricazione comunale gli immobili ricadono in "Zona E – sottozona E1 agricola irrigua"; nella zona sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali fabbricati per il personale addetto alla conduzione dell'azienda. Per i fabbricati ad uso abitazione l'indice di fabbricabilità massimo è di 0,02 mc/mq; l'altezza degli edifici, misurata dalla linea di gronda, non può superare il valore di m 7; la distanza dai confini non può essere inferiore a m 6, mentre dal filo delle strade pubbliche la distanza minima è di m 30; la distanza tra gli edifici residenziali e quelli speciali per l'agricoltura non deve essere inferiore a m 6; è prevista la distanza minima di m 10 nel caso le pareti degli edifici residenziali siano finestrate. Per i fabbricati di interesse agricolo l'indice di fabbricabilità massimo è di 0,1 mc/mq; il rapporto tra la superficie coperta e quella del lotto non deve superare il valore di 1/5.

Di seguito sono descritte le costruzioni presenti nel terreno, costituite da tre fabbricati in muratura, due serre e tre tettoie, in parte abusive o realizzate in difformità rispetto al progetto, come meglio precisato in risposta al quesito n. 5.

In particolare, il primo dei tre fabbricati (foto 4 - 9) in muratura fu edificato intorno al 1994 ed è composto da una sala lavorazione, due camere, un wc, un disimpegno e una veranda al piano terra e da un locale sottotetto. Il sottotetto non è accessibile da una scala fissa; si può accedere al vano solo da una apertura esterna



10

nella facciata. Come precisato in risposta al quesito n. 5, il fabbricato è realizzato parzialmente in difformità rispetto al progetto approvato; più precisamente, il vano sottotetto è abusivo e l'altezza della copertura è maggiore di circa cm 90, in media, rispetto a quella prevista nel progetto; rispetto al progetto è differente la destinazione di un vano e sono presenti variazioni in facciata relative alle aperture esterne.

Il piano terra ha una superficie calpestabile di circa mq 122,7 e una superficie lorda di circa mq 140,3; la veranda ha una superficie di circa mq 10,3. Il vano sottotetto ha una superficie calpestabile di circa mq 140, una superficie lorda di circa mq 151, un'altezza interna minima di circa cm 50 e un'altezza massima di circa cm 250. La costruzione è realizzata con pareti in mattoni di laterizio; il solaio di copertura è a falde inclinate ed è di tipo misto in cemento armato e laterizio, con un manto esterno in tegole di laterizio. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione delle due camere, del disimpegno e del bagno è realizzata con piastrelle ceramiche, quella della sala lavorazione è in battuto di cemento. Il portone di accesso alle camere, le porte interne e le finestre sono in legno; il portone di accesso al locale lavorazione è in metallo, con apertura a due ante.

L'impianto elettrico, quello idrico e quello di scarico sono in normale stato di efficienza. L'approvvigionamento idrico avviene tramite un pozzo con vasca di accumulo. Il fabbricato non dispone di allaccio alla rete fognaria; lo smaltimento delle acque di scarico avviene mediante un pozzo nero. In generale l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Il secondo dei fabbricati (foto 10 -13) è composto da un locale elettrogeno, un locale irrigazione e un locale caldaia. Fu edificato intorno al 1994 e si sviluppa al solo piano terra; ha una superficie calpestabile complessiva di circa mq 92,9 e una superficie lorda di circa mq 106,8. I locali hanno un'altezza interna minima di circa cm 297 e un'altezza massima di circa cm 443. Ciascuno dei tre locali, tra loro non comunicanti tramite porte interne, dispone di un accesso esterno indipendente. Il fabbricato è realizzato con pareti in blocchetti di conglomerato cementizio; il solaio di copertura è ad una falda inclinata ed è di tipo misto in cemento armato e laterizio, con manto esterno in tegole di laterizio. Le pareti interne ed e-

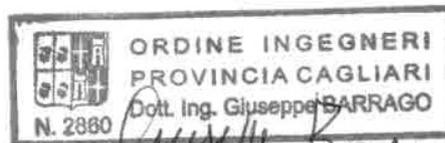


11

sterne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione dei locali è realizzata con piastrelle ceramiche. Le porte di accesso ai locali sono in metallo. Come precisato in risposta al quesito n. 5, anche questo fabbricato presenta delle difformità rispetto al progetto approvato consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, nella diversa disposizione di alcuni infissi esterni e nella maggiore altezza della copertura, con un conseguente incremento delle altezze interne: rispetto alle altezze previste in progetto, quella interna minima è maggiore di circa cm 27 e quella massima è maggiore di circa cm 123. Gli impianti sono in normale stato di efficienza. In generale l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Il terzo dei fabbricati (foto 14 - 16) è destinato a rimessa macchine; secondo quanto precisato nella relazione tecnica allegata al progetto approvato, l'edificio era già esistente alla data del rilascio della concessione edilizia n. 18 del 1993 ma non è noto il suo esatto anno di costruzione. Il fabbricato si sviluppa al piano terra, ha una superficie calpestabile complessiva di circa mq 118,5 e una superficie lorda di circa mq 128. E' realizzato con pareti in blocchetti di conglomerato cementizio, ha una pavimentazione in battuto di cemento, non è intonacato ed è privo di finiture; è composto da due vani con ingressi distinti: uno dei vani ha una superficie netta di circa mq 23,5, è di forma approssimativamente quadrata ed è chiuso interamente sui quattro lati da pareti in blocchetti di cls; ha un solaio di copertura di tipo misto in c.a. e laterizio con manto esterno in lastre ondulate in Eternit ed ha accesso da una porta in metallo in parte vetrata; nella planimetria catastale è indicato come magazzino. L'altro vano ha una superficie netta di circa mq 95 ed è di forma rettangolare, con una estensione in lunghezza notevolmente prevalente su quella in larghezza; è chiuso su tre lati dalle pareti in blocchetti di cls e lungo il lato più lungo da un muro basso con sovrastanti reti metalliche; lungo lo stesso lato sono presenti vari accessi realizzati con semplici reti e griglie in metallo; la copertura è costituita da semplici lastre ondulate in Eternit. Il fabbricato è in mediocri condizioni generali di manutenzione e conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



*Giuseppe Barrago*₁₂

Le due serre esistenti (foto 17 -20), una delle quali insiste sul mapp. 1.213 e l'altra sul mapp. 1.215, furono realizzate intorno al 1994; dispongono di impianti irrigui ed hanno le stesse caratteristiche costruttive, la stessa superficie di mq 3.090 e la stessa forma rettangolare, con una suddivisione interna in tre navate. Le serre hanno strutture in metallo zincato e pannelli esterni in vetro, con travi e colonne in profilati di acciaio zincato tipo IPE; hanno coperture a falde inclinate, con orditure metalliche sostenute da travi reticolari; le pareti perimetrali in vetro e metallo sono posate per tutta la loro lunghezza su muretti bassi realizzati in blocchetti di conglomerato cementizio. Le serre sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le tre tettoie esistenti (foto 14, 21 e 22) nell'area risultano realizzate abusivamente. Due delle tre tettoie, di superfici rispettivamente pari a circa mq 10 e mq 16, sono in aderenza al fabbricato ad uso rimessa macchine ed hanno coperture realizzate con lastre ondulate tipo Eternit sostenute da semplici strutture in metallo. La terza tettoia è ubicata nelle vicinanze dell'ingresso; ha una superficie di circa mq 100 ed è realizzata con pannelli di lamiera sostenuti da una struttura in metallo; parte dei pannelli di copertura sono mancanti e quelli esistenti sono in avanzato stato di degrado.

Risposta al quesito n° 3 – La descrizione dei fabbricati contenuta nell'atto pignoramento contiene una inesattezza riguardante un dato identificativo catastale ma consente la esatta individuazione dei beni: in particolare, nella descrizione contenuta nell'atto i fabbricati sono individuati al Catasto Fabbricati al F. 6, mapp. 1.209, sub 1/2; in realtà il dato corretto è sub. 2 e non sub. 1/2. In precedenza i fabbricati erano identificati dal sub. 1 ed erano di categoria catastale A/2; a seguito di una variazione catastale dalla categoria A/2 alla categoria D/10, il sub. 1 è stato soppresso e da questo è derivato l'attuale sub. 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Giuseppe Barrago

13

Risposta al quesito n° 4 – Le costruzioni oggetto della presente procedura sono accatastate ma le planimetrie catastali (allegato 4) non descrivono esattamente la situazione attuale: in particolare, nelle planimetrie non è rappresentato un piano sottotetto realizzato in uno fabbricati e non sono raffigurate le due tettoie realizzate in aderenza al fabbricato ad uso rimessa macchine. Come precisato in risposta al quesito n. 5, il sottotetto e le due tettoie costituiscono delle opere abusive sanabili; nella planimetria catastale è rappresentata una terza tettoia abusiva, adiacente all'ingresso, che costituisce invece un abuso non sanabile.

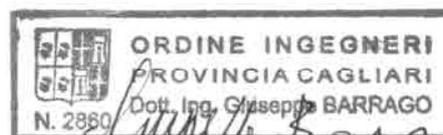
Gli aggiornamenti catastali potranno essere effettuati insieme alla pratica edilizia da presentare per sanare le opere abusive citate e di seguito meglio descritte.

Risposta al quesito n° 5 – Regolarità edilizia. Le costruzioni presenti nell'area ricadono in "Zona E – sottozona E1 agricola irrigua" e sono destinate a funzioni produttive relative ad attività agricole. Furono realizzate tra il 1993 e il 1994 a seguito della concessione edilizia n. 36 del 1992 e della variante in corso d'opera n. 18 del 18/10/1993.

Dagli accertamenti svolti risulta che non è stato rilasciato il certificato di agibilità dei fabbricati.

Nel corso del sopralluogo presso gli immobili, effettuato in data 22/11/2018, si è accertato che le tre tettoie presenti nell'area, descritte in risposta al quesito n. 2, sono abusive; si è rilevato inoltre che due dei fabbricati esistenti sono realizzati in difformità rispetto al progetto approvato.

In particolare, il fabbricato composto da una sala lavorazione, due camere, un wc, un disimpegno al piano terra e un locale sottotetto presenta le seguenti difformità rispetto al progetto: l'altezza della copertura è maggiore di circa m 0,9, in media, rispetto a quella prevista in progetto. Il sottotetto è abusivo; il vano ha una superficie calpestabile di circa mq 140, una superficie lorda di circa mq 153, un'altezza in-



14

terna minima di circa cm 50 e un'altezza massima di circa cm 250. È variata la destinazione di una camera: in particolare, la camera che nel progetto doveva contenere una cella frigorifera risulta invece destinata a spogliatoio, come indicato nella pianta catastale (allegato 4); la cella frigorifera è attualmente contenuta nel fabbricato composto dai locali gruppo elettrogeno, irrigazione e caldaia. In difformità al progetto, inoltre, è stata realizzata una finestra nella camera destinata a spogliatoio ed è stata eliminata una porta esterna di accesso al locale lavorazione; la disposizione attuale degli infissi è mostrata nella planimetria catastale (allegato 4) e nelle foto.

Anche il fabbricato composto da un locale gruppo elettrogeno, un locale irrigazione e un locale caldaia presenta alcune difformità rispetto al progetto approvato: la superficie lorda totale è corrispondente a quella indicata nel progetto ma sono differenti le disposizioni dei tramezzi divisorii interni e sono variate le superfici dei singoli locali. È differente la disposizione di alcuni infissi esterni. L'altezza della copertura è maggiore di quella autorizzata: in particolare, rispetto al progetto l'altezza interna minima è maggiore di circa cm 27 e quella massima è maggiore di circa cm 123. Si rileva inoltre che nel locale gruppo elettrogeno è contenuta la cella frigorifera che nel progetto doveva essere sistemata nel fabbricato sopra descritto composto da una sala lavorazione, due camere, un wc, un disimpegno al piano terra e un locale sottotetto. L'attuale distribuzione degli spazi interni e la disposizione degli infissi esterni è mostrata nella pianta catastale (all. 4) e nelle foto (all. 8).

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune risulta che le suddette opere eseguite in difformità rispetto al progetto approvato e quelle abusive costituite dalle due tettoie realizzate in aderenza al fabbricato ad uso rimessa macchine sono sanabili se la richiesta perviene da un coltivatore diretto o da un imprenditore agricolo professionale. La tettoia adiacente all'ingresso dell'area, di superficie pari a circa mq 100, costituisce invece un'opera abusiva non sanabile in quanto



15

ricade all'interno della fascia di rispetto di 30 metri dalla strada pubblica e deve quindi essere demolita. Le costruzioni autorizzate, quelle abusive e quelle realizzate in difformità sono visibili nella mappa satellitare (all. 5) e sono mostrate nella planimetria relativa allo stato attuale (all.7) e nelle foto (all.8).

Il costo per la sanatoria delle opere abusive sopra descritte si quantifica in circa € 5.500. Il costo per la pratica da presentare per il rilascio del certificato di agibilità si quantifica in circa € 4000. Tali costi sono da considerare in detrazione nel conteggio per la determinazione del valore commerciale degli immobili.

Risposta al quesito n° 6 – I beni pignorati dovrebbero essere venduti in un unico lotto, considerati i loro rapporti di dipendenza e complementarietà per lo svolgimento di funzioni produttive connesse ad attività agricole.

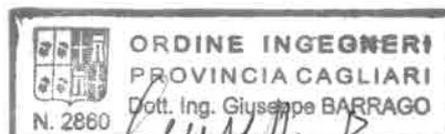
Risposta al quesito n° 7 – Il quesito riguarda il caso di un pignoramento pro quota; non è il caso degli immobili in esame, che sono pignorati per l'intera quota di proprietà.

Risposta al quesito n° 8 – Gli immobili sono attualmente liberi.

Risposta al quesito n° 9 - Il quesito riguarda il caso di un immobile occupato dal coniuge separato; non è quindi il caso in oggetto.

Risposta al quesito n° 10 - Non risulta l'esistenza sui beni pignorati di vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Giuseppe Barrago

Risposta al quesito n° 11 – I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico; i debitori hanno diritto di proprietà sul bene.



Risposta al quesito n° 12 – Valutazione dell'immobile.

Per la valutazione degli immobili si adotta il metodo di stima sintetico comparativo, considerando come parametro tecnico il metro quadro riferito alle superfici lorde per i fabbricati e il metro quadro per i terreni; a tale criterio di stima e a tali parametri si fa usualmente riferimento nella valutazione di questa tipologia di immobili. Per la determinazione dei valori dei beni si assumono come riferimento i prezzi di mercato correnti nella zona relativi agli immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto; si tiene conto in particolare delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dei dati forniti da agenzie immobiliari, tecnici e operatori del settore immobiliare che operano nella zona. Nella valutazione incidono in particolare i seguenti elementi: l'ubicazione, la facilità di accesso dalla strada, l'epoca di realizzazione delle costruzioni, le loro condizioni di conservazione e manutenzione, le loro caratteristiche costruttive e la qualità delle finiture.

Dalle indagini di mercato svolte risulta che il valore unitario delle aree simili a quella in oggetto è compresa tra € 2/mq e € 3/mq; all'area in esame si attribuisce il valore unitario intermedio tra tali valori, che è pari a € 2,5/mq.

Alle costruzioni presenti nell'area, considerate le loro distinte caratteristiche costruttive e le loro differenti condizioni di conservazione, si attribuiscono i valori unitari di seguito indicati.

In particolare, si attribuisce alle serre il valore unitario di € 40/mq. Al fabbricato composto da una sala lavorazione, due camere, un wc e un disimpegno, di seguito denominato fabbricato A, si attribuisce il valore di € 600/mq e si assegna il coefficiente di ragguglio 0,25 alla veranda per il calcolo della superficie commerciale. Al fabbricato composto da un locale gruppo elettrogeno, un locale irrigazione



e un locale caldaia, di seguito denominato fabbricato B, si attribuisce il valore di € 500/mq. Al fabbricato ad uso rimessa macchine, di seguito denominato fabbricato C, si attribuisce il valore di € 300/mq.

Calcolo del valore commerciale degli immobili:

terreno: superficie mq 16.709; $\text{mq } 16.709 \times \text{€ } 2,5/\text{mq} = \text{€ } 41.772,5$;

serre: superficie mq $3.090 \times 2 = \text{mq } 6.180$; $\text{mq } 6.180 \times \text{€ } 40/\text{mq} = \text{€ } 247.200$;

fabbricato A: superficie mq 140,3; $\text{mq } 140,3 \times \text{€ } 600/\text{mq} = \text{€ } 84.180$;

veranda fabbricato A: mq 10,3; $\text{mq } 10,3 \times 0,25 \times \text{€ } 600/\text{mq} = \text{€ } 1.545$;

fabbricato B: superficie mq 106,8; $\text{mq } 106,8 \times \text{€ } 500/\text{mq} = \text{€ } 53.400$;

fabbricato C: mq 128; $\text{mq } 128 \times \text{€ } 300/\text{mq} = \text{€ } 38.400$;

totale: € 466.497,5, che si arrotonda a € 466.500;

da tale somma si devono detrarre i costi di sanatoria per gli abusi edilizi rilevati, che si quantificano in circa € 5.500, e i costi per la pratica da presentare per il rilascio dell'agibilità, che si quantificano in circa € 4.000; la somma complessiva da detrarre è quindi pari a € 9.500:

valore commerciale degli immobili = € 466.500 - € 9.500 = € 457.000.

In risposta al quesito posto, nel mese di marzo 2019 il più probabile valore di mercato degli immobili è pari a € 457.000.

Risposta al quesito n° 13 – L'immobile non fa parte di un condominio e non risultano quindi spese condominiali fisse di gestione, di manutenzione o straordinarie da pagare.

Risposta al quesito n° 14 – E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica dei fabbricati siti in Tratalias, loc. Serra Treminis, distinti al C.F. al F. 6, mapp. 1209, sub. 2, che si allega alla presente relazione quale allegato autonomo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



18

2) **Proprietà superficiaria di uno dei debitori sui terreni in Tratalias distinti al F. 7, mappali 1178 (di are 2,59) e 1183 (di are 2,12)**

Risposta al quesito n° 1 – La documentazione in atti comprende il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; ad integrazione di tale documentazione, lo scrivente ha acquisito l'estratto di mappa e le visure storiche aggiornate degli immobili pignorati rilasciate dal Catasto, che allega alla presente relazione.

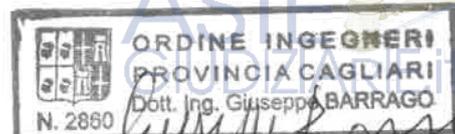
Nei prospetti riassuntivi seguenti sono indicate le provenienze, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Prospetto riassuntivo riguardante le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli

30.861/7.935 del 14 settembre 2010: ipoteca legale di € 55.951,72, derivante da ipoteca esattoriale – art. 77 DPR 29.09.73 n. 602 (introdotto dall'art. 16 D. LGS 26.2.99 n. 46), capitale di € 27.995,86, Equitalia Sardegna S.p.A., in data 9/9/2010, rep. n. 2010/92, a favore di Equitalia Sardegna S.p.A., contro uno dei debitori sulla quota di 1/1000 della piena proprietà del terreno distinto al F. 7 mapp. 1183.

6.775/707 del 18 marzo 2013: ipoteca giudiziale di € 100.000,00 derivante da decreto ingiuntivo di € 51.227,42 in data 1/3/2013, rep. 1013/2013, a favore del Banco di Sardegna S.p.A., contro uno dei debitori, sulla sua intera quota del diritto superficie dei terreni distinti nel N.C.T. al F. 7 mappali 1179 e 1183.

19.009/15.239 del 5 agosto 2014: verbale di pignoramento immobili notificato in data 18 giugno 2014, rep n. 4.053/2014, per un credito di € 53.027,42, a favore dl Banco di Sardegna, contro uno dei debitori, sulla sua intera quota della proprietà supeficiaria dei terreni in Tratalias distinti al F. 7 mappali 1179 e 1183.



Prospetto riassuntivo riguardante le provenienze

12.555/8.701 del 25 maggio 1988: contratto di cessione in proprietà di terreno agricolo a seguito di procedimento espropriativo, a rogito del Segretario Comunale in data 18/12/1976, rep. n. 2/76 a favore del Comune di Tratalias, contro [REDACTED]. Il terreno ceduto era all'epoca distinto nel N.C.T. al F. 7 mapp. 111, di ha 09.25.80, da cui sono derivati gli attuali mappali 1179 e 1183 pignorati.

25.648/17.727 del 11 novembre 1988: cessione del diritto di superficie a rogito del Segretario Comunale in data 31/10/1987, rep. n. 72, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro il Comune di Tratalias, sul terreno in Tratalias distinto nel N.C.T. al F. B/7, mappale 555, da cui è derivato il mapp. 1179 pignorato.

20.919/13.999 del 19 ottobre 1994: rettifica del soggetto contro nel suddetto atto **12.555/8.701 del 25 maggio 1988**, che è [REDACTED].

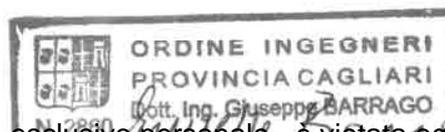
17.953/12.920 del 2 agosto 1996: retrocessione a rogito dottor. Carlo Mario De Magistris in data 31/7/1996, rep. n. 61.236, a favore del Comune di Tratalias, contro [REDACTED], riguardante il terreno in Tratalias distinto nel N.C.T. al F. B/7, mappale 555, da cui è derivato il mapp. 1179 pignorato.

17.954/12.921 del 2 agosto 1996: compravendita a rogito dottor Carlo Mario De Magistris in data 31/7/1996, rep. n. 61.236, contro il Comune di Tratalias, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per 1/2 sull'intero diritto di superficie del terreno distinto nel N.C.T. al F. B/7, mappale 555, da cui è derivato il mapp. 1179 pignorato.

39.094/25.806 del 1 ottobre 2007: retrocessione a rogito del Segretario Comunale in data 31 luglio 2007, rep. n. 8/2007, a favore del Comune di Tratalias, contro [REDACTED] riguardante la proprietà superficciaria sul terreno distinto nel N.C.T. al F. 7, mappale 1179. **Dal Titolo si rileva che [REDACTED] retrocede in favore del Comune di Tratalias l'intero della proprietà superficciaria e non sono presenti altri soggetti contro; nell'atto individuato ai numeri 17.954/12.921 del 2 agosto 1996 di cui sopra il diritto di superficie risultava però a favore di Ucheddu Matilde e di Cani Stefano per la quota di 1/2 ciascuno.**

44.356/29.284 del 7 novembre 2007: cessione di diritti reali a titolo oneroso, a rogito del Segretario Comunale in data 3 ottobre 2007, rep. n. 12/2007 a favore di uno dei debitori, contro il Comune di Tratalias; la cessione riguarda l'intera proprietà superficciaria per 99 anni, rinnovabile per altri 99 anni, sui terreni distinti nel N.C.T. al F. 7 mappali 1179 (di are 02.59) e 1183 (di are 02.12).

Dall'esame della documentazione si rileva che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento ma tra i due atti trascritti ai n. **39.094/25.806 del 1 ottobre 2007 e 17.954/12.921 del 2 agosto 1996** è presente una discordanza riguardante la quota della proprietà superfi-



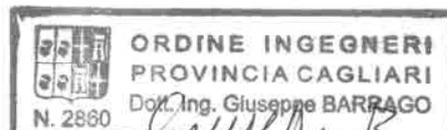
ciaria, come è precisato in neretto e con sottolineatura nel prospetto riassuntivo di cui sopra riguardante le provenienze.

Si rileva che con la determinazione n. 453 del 02/08/2013, di cui si allega una copia, il Comune di Tratalias ha dichiarato decaduta la concessione del diritto di superficie disposta in favore del debitore (con atto trascritto in data 7 novembre 2007 ai numeri 44.356/29.284, citato nel prospetto riassuntivo di cui sopra) sull'area edificabile in oggetto, distinta in Catasto al F. 7 mappali 1179 e 1183, con la motivazione che entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia n. 1 del 6/2/2012 non hanno avuto inizio i lavori di costruzione. La suddetta determinazione del Comune non risulta trascritta presso i registri immobiliari.

Risposta al quesito n° 2 - Descrizione dell'immobile.

Il bene pignorato consiste nel diritto di superficie su un terreno edificabile sito nel Comune di Tratalias; il terreno è costituito da un lotto appartenente all'area destinata al Piano di zona per l'edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), già urbanizzata e quasi interamente edificata con tipologia edilizia a schiera. Il terreno dista circa km 0,9 dal borgo medievale della Tratalias vecchia. E' ubicato in un'area pianeggiante, non è recintato ed ha accesso dalla via VI ottobre snc (è antistante ai fabbricati siti ai numeri civici 18-20-22 della stessa via); è mostrato nella mappa catastale (allegato 10), nella mappa satellitare (all. 12), nella quale è indicato con un simbolo di segnaposto giallo, e nelle foto (all. 15).

L'immobile è distinto in Catasto al F. 7, mapp. 1179 (di mq 259) e mapp. 1183 (di mq 212); la sua superficie catastale totale è di mq 471. Confina a nord con i mappali 1125 e 1148, a est e a sud con la via VI ottobre, a ovest con il mapp. 1658. Come precisato nel certificato di destinazione urbanistica, l'area ricade in zona "C - sottozona C2 di espansione residenziale in terreni di proprietà comunale"; la zona è destinata ad accogliere le abitazioni necessarie per completare il tra-



21

sferimento della popolazione di Tratalias nel nuovo centro. Nell'area sono vigenti le seguenti prescrizioni urbanistiche: indice di fabbricabilità fondiario massimo: 2 mc/mq; indice di copertura non superiore a 0,5 mq/mq; altezza massima m 7,50; numero massimo dei piani: 2 fuori terra; distacco dagli edifici: m 8 tra pareti finestrate; distacco dai confini: m 4, ma è consentito anche costruire in aderenza.

Risposta al quesito n° 3 – La descrizione attuale dell'immobile è conforme a quella contenuta nel pignoramento e consente l'esatta individuazione del bene.

Risposta al quesito n° 4 – Non sono necessari aggiornamenti o variazioni catastali.

Risposta al quesito n° 5 – Il terreno pignorato è edificabile e ricade in zona "C – sottozona C2 di espansione residenziale in terreni di proprietà comunale". Costituisce un lotto appartenente all'area destinata al Piano di zona per l'edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P); il terreno è compreso tra quelli assegnati dal Comune a seguito di un bando e di una graduatoria riservata ai residenti. Il diritto di superficie sul terreno in oggetto era stato concesso dal Comune al debitore per la durata di 99 anni, rinnovabile per altri 99 anni, con una convenzione stipulata in data 3 ottobre 2007, di cui si allega una copia (allegato 13). Nella convenzione erano stabiliti il corrispettivo da pagare per la concessione del diritto di superficie, pari a € 4.879.56, i termini di pagamento, il divieto di cessione a terzi dell'area edificata anche solo parzialmente, il criterio per determinare il prezzo da corrispondere in caso di rinnovo della concessione; era anche stabilito il termine di un anno per la richiesta della concessione edilizia e il termine di un anno per l'inizio dei lavori dalla data di rilascio della concessione. **Come precisato in risposta al quesito n. 1, il Comune di Tratalias con la determinazione n. 453 del 02/08/2013 ha dichiarato decaduta la concessione del diritto di superficie disposta a favore del debitore sull'area edi-**



22

ficabile in oggetto in quanto entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia n. 1 del 6/2/2012 non hanno avuto inizio i lavori di costruzione.

Si rileva che la suddetta determinazione del Comune non risulta trascritta presso i registri immobiliari.

Risposta al quesito n° 6 – Il diritto di superficie sul terreno pignorato, costituito dai mappali 1179 e 1183, può essere ceduto in un unico lotto, considerato che il mapp. 1183, per la sua conformazione non ottimale e la sua superficie un po' ridotta, dovrebbe essere accorpato con il mapp. 1179.

Risposta al quesito n° 7 – Il quesito riguarda il caso di pignoramento pro quota e non interessa il caso in esame.

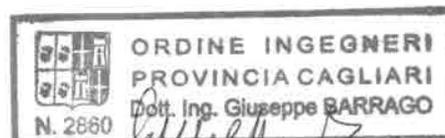
Risposta al quesito n° 8 – L'immobile risulta nella disponibilità del Comune, che aveva dichiarato decaduta la concessione del diritto di superficie sull'area a favore del debitore con la determinazione n. 453 del 02/08/2013 sopra citata.

Risposta al quesito n° 9 - Il quesito riguarda il caso di un immobile occupato dal coniuge separato; non interessa quindi il caso in oggetto.

Risposta al quesito n° 10 - Non risulta l'esistenza sul bene pignorato di vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Esistono i vincoli in zona P.E.E.P. citati in risposta al quesito n. 5.

Risposta al quesito n° 11 – Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Giuseppe Barrago 23



Risposta al quesito n° 12 – Valutazione dell'immobile.

Per la determinazione del valore del diritto di superficie sul terreno si adottano due distinti criteri; la scelta del criterio da adottare dipende dalla decisione di tenere conto o meno dei vincoli P.E.E.P. esistenti, in particolare del vincolo del prezzo di cessione dell'area che nella convenzione in data 3 ottobre 2007 era stabilito in € 4.879,56.

1° criterio di stima. Nel caso siano fatti valere i vincoli nella zona P.E.E.P., in particolare quello riguardante il prezzo di cessione del diritto di superficie, il valore del diritto di superficie sull'area corrisponde al prezzo indicato nella convenzione, rivalutato all'attualità con gli indici ISTAT (tale criterio è quello adottato dal Comune per la determinazione del prezzo attualizzato di cessione). In particolare, il prezzo di cessione del diritto di superficie indicato nella convenzione in data 3 ottobre 2007 era stabilito in € 4.879,56; tale valore, rivalutato con gli indici ISTAT alla data di marzo 2019 è pari a € 5.621,25.

2° criterio di stima. Nel caso non sia fatto valere il vincolo di prezzo P.E.E.P., il valore del diritto di superficie sull'area in oggetto si ricava dal valore commerciale dell'immobile, ipotizzato in piena proprietà e senza i vincoli P.E.E.P.; il valore commerciale si determina adottando il metodo di stima sintetico comparativo, considerando come parametro tecnico il metro quadro. In particolare, si assumono come base di riferimento i prezzi di mercato correnti nella zona relativi alle aree edificabili con caratteristiche simili a quello in oggetto; si tiene conto in particolare dei dati forniti da agenzie immobiliari, tecnici e operatori del settore immobiliare che operano nella zona. Nella valutazione dell'immobile incidono vari elementi tra cui l'ubicazione in un'area quasi interamente edificata, nelle vicinanze della Tratalias vecchia, la facilità di accesso, la consistenza superficiale, la disposizione e la con-



formazione dell'area. Sulla base delle indagini di mercato svolte si attribuisce all'area il valore unitario di € 20/mq.

Determinazione del valore commerciale:

Superficie dell'area: mq 471; mq 471 x € 20/mq = € 9.420.

Determinazione del valore del diritto di superficie:

dal valore commerciale dell'immobile in piena proprietà si ricava il valore iniziale del diritto di superficie (per la durata di 99 anni); in particolare si attribuisce al valore iniziale del diritto di superficie la quota del 90% di quello della piena proprietà del bene. Dal valore iniziale del diritto di superficie (per la durata di 99 anni) si ricava poi il valore del diritto di superficie per la durata residua di 87 anni (l'atto di cessione fu stipulato nel 2007) applicando una riduzione pari al rapporto tra la durata residua e quella iniziale di 99 anni del diritto di superficie:

valore del diritto di superficie = Valore commerciale * 0,9 * 87/99, da cui:

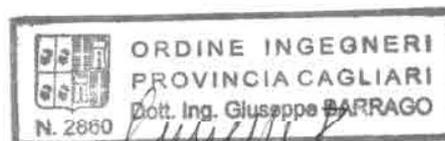
valore diritto sup. = € 9.420 * 0,9 * 87/99 = € 7.450,36, che si arrotonda a € 7.450.

In risposta al quesito posto, nel caso sia fatto valere il vincolo di prezzo P.E.E.P., nel mese di marzo 2019 il valore del diritto di superficie sull'area è pari a € 5.621,25. Nel caso non sia fatto valere il vincolo di prezzo P.E.E.P., nel mese di marzo 2019 il più probabile valore del diritto di superficie sull'area è pari a € 7.450.

Risposta al quesito n° 13 – L'immobile non fa parte di un condominio e non risultano quindi spese condominiali fisse di gestione, di manutenzione o straordinarie da pagare.

Risposta al quesito n° 14 – Il quesito è relativo alla predisposizione di un APE e non riguarda quindi l'immobile in oggetto che è costituito da un terreno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



25

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU deposita presso la Cancelleria del Tribunale la presente relazione tecnica, di cui sono parte integrante gli allegati di seguito elencati, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI

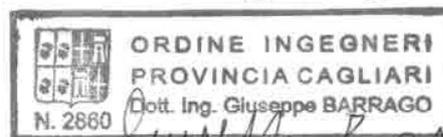
1. Verbale di accesso (immobili in loc Serra Treminis e in via VI ottobre)
2. Visure storiche Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (immobili in loc. Serra Treminis)
3. Estratto della mappa catastale (immobili in loc. Serra Treminis)
4. Planimetrie catastali (immobili in loc. Serra Treminis)
5. Mappa satellitare (immobili in loc. Serra Treminis)
6. Copia della concessione edilizia n. 18 del 1993 e elaborati del progetto (immobili in loc. Serra Treminis)
7. Planimetria con ubicazione delle opere autorizzate, in difformità e abusive (immobili in loc. Serra Treminis)
8. Documentazione fotografica (immobili in loc. Serra Treminis)
9. Visure storiche Catasto Terreni (immobili in via VI ottobre)
10. Estratto della mappa catastale (immobili in via VI ottobre)
11. Certificato di destinazione urbanistica (immobili in loc Serra Treminis e in via VI ottobre)
12. Mappa satellitare (immobili in via VI ottobre)
13. Convenzione in data 3/10/2007 per la cessione al debitore del diritto di superficie sull'area (immobili in via VI ottobre)
14. Determinazione del Comune n. 453 del 2013 riguardante l'estinzione del diritto di superficie (immobili in via VI ottobre)
15. Documentazione fotografica (immobili in via VI ottobre)

Fa parte della relazione, quale allegato autonomo, l'Attestato di Prestazione Energetica relativo al fabbricato sito in Tratalias, loc. Serra Treminis, distinto al Catasto Fabbricati al F. 6, mapp. 1.209, sub. 2.

Cagliari, 19/04/2019

Il CTU Ing. Giuseppe Barrago

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Giuseppe Barrago 26