

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura
di esecuzione immobiliare n. Rep. 378/2016

Giudice della esecuzione indicata in epigrafe

Ill.ma Signora Dott.ssa Silvia Cocco



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura
di esecuzione immobiliare n. Rep. 378/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.ma Signora Dott.ssa Silvia Cocco

Giudice nella esecuzione indicata in epigrafe

OGGETTO: FOGLIO RIASSUNTIVO DATI C.T.U.

1	INFORMATIVA PER IL DEBITORE	SPEDITA IL 19/04/2019 CON RACC. A/R
2. a	VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.	NON MANCANTE E IDONEA
2. b	ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	LE COPIE IN ALLEGATI: ALL.TO n° 1
<p>NOTA DI ISCRIZIONE: DATI RELATIVI AL TITOLO: ATTO NOTARILE PUBBLICO DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO: IPOTECA VOLONTARIA - DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - CAPITALE € 130.244,00 - TOTALE € 260.488,00</p> <p>NOTA DI TRASCRIZIONE: DATI RELATIVI AL TITOLO: ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO PUBBLICO UFFICIALE EMITTENTE: SEGRETARIO COMUNALE - SEDE DOLIANOVA (CA) DESCRIZIONE: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO RICHIEDENTE: COMUNE DI DOLIANOVA</p> <p>NOTA DI TRASCRIZIONE: Dati relativi al titolo: DESCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO DATA 06/09/2016 NUMERO DI REPERTORIO 4993/2016 PUBBLICO UFFICIALE UFFICIALE GIUDIZIARIO - CAGLIARI (CA) DESCRIZIONE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI RICHIEDENTE</p>		
CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL'ULTIMO VENTIENNIO		SI
2. c	ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	IN ALLEGATI: ALL.TO n° 3 SOLO PER I TERRENI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 1 di 3

2. d	ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI
2. e	CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO	L'ESECUTATO È

3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	PARAGRAFO 3 DELLA C.T.U.
---	-------------------------------------	--------------------------

DESCRIZIONE SINTETICA	GLI IMMOBILI PIGNORATI SONO TERRENI EDIFICABILI PER UNA SUP. DI 5.000 MQ. SU TALI TERRENI È STATO EDIFICATO UN FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE, NON INDICATO NEL PIGNORAMENTO. COMUNE DI DOLIANOVA, LOC. BARDELLA, ALL'INTERNO DI UN'AREA CLASSIFICATA URBANISTICAMENTE COME ZONA D, SOTTOZONA D3, INSERITA NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).
-----------------------	---

4	ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITÀ ATTUALE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO DEL BENE	PARAGRAFO 4 DELLA C.T.U.
---	--	--------------------------

I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO NON CORRISPONDONO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE, MA HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN QUESTO CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

5	PROCEDURA DI ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI: NON ACCATASTATI	PARAGRAFO 5 DELLA C.T.U. I FABBRICATI NON SONO STATI ACCATASTATI PERCHÉ SOGGETTI A DEMOLIZIONE.
---	---	---

6.a	UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	PARAGRAFO 6 DELLA C.T.U. ZONIZZAZIONE "D": SOTTOZONA "D3", PARTE DEL TERRITORIO DOVE SONO CONSENTITI INTERVENTI PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E DI PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA.
-----	---	--

6.b	CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE	I FABBRICATI NON SONO CONFORMI ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE E NON SONO SANABILI.
-----	---	--

6.c	VERIFICA ISTANZA DI CONDONO. VERIFICA EX ART. 40, L. 47/85	NON SONO STATE ACCERTATE RICHIESTE DI CONDONO. LE RAGIONI DEL CREDITO SONO POSTERIORI AL 2003.
-----	---	--

6.c	RAFFRONTO TRA I DATI TECNICI DEL PRIMO PROGETTO E QUELLI DEL SECONDO PROGETTO DI COMPLETAMENTO.	I DATI TECNICI ESPOSTI NEL PROGETTO DI COMPLETAMENTO NON COINCIDONO CON LO STATO DI FATTO.
-----	---	--

7	POSSIBILITÀ DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	PARAGRAFO 7 DELLA C.T.U. SI RITIENE CHE NON SIA POSSIBILE UNA VENDITA DEGLI IMMOBILI IN DUE O PIÙ LOTTI.
---	---	--



8	INDICAZIONE DEI NOMINATIVI DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	PARAGRAFO 8 DELLA C.T.U. L'IMMOBILE NON RISULTA AVERE COMPROPRIETARI
9	ACCERTAMENTI SU EVENTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	PARAGRAFO 9 DELLA C.T.U. L'IMMOBILE RISULTA LIBERO
10	EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	PARAGRAFO 10 DELLA C.T.U. NESSUN PROVVEDIMENTO
11	INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI NON ALIENABILI	PARAGRAFO 11 DELLA C.T.U. L'IMMOBILE NON RISULTA AVERE TALI VINCOLI
12	VERIFICA DI EVENTUALI GRAVAMI DI CENSO, USO CIVICO, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE SIA DI PROPRIETÀ	PARAGRAFO 12 DELLA C.T.U. IL DIRITTO SUL BENE È DI PROPRIETÀ
13	STIMA DEGLI IMMOBILI	PARAGRAFO 14 DELLA C.T.U. PER L'IMMOBILE SONO STATE FATTE DUE IPOTESI DI STIMA.
14	IMPORTI DI SPESE FISSE, SPESE GIÀ DELIBERATE E SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE	PARAGRAFO 15 DELLA C.T.U. NON VI SONO IMPORTI DI SPESE FISSE E CONDOMINIALI
15.a	CHECK LIST	PARAGRAFO 16.a DELLA C.T.U. DEPOSITATA IN MODALITÀ TELEMATICA PCT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario

1. INVIO ALL'ESECUTATO DELL'INFORMATIVA PER IL DEBITORE PREDISPOSTA DALL'UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI	7
2.a. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.	7
2.b. ELENCO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI, DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	13
2.c. ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CATASTALI	15
2.d. ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRA VENTENNALE	15
2.e. CERTIFICATO DELLO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO	16
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	16
4. DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	18
5. AGGIORNAMENTI CATASTALI	18
6 a. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	18
6 b. CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE	19
6 c. VERIFICA DI ISTANZE DI CONDONO. VERIFICA ART. 40, COMMA 6, LEGGE 47/85.	23
6.d. RAFFRONTO TRA I DATI TECNICI DEL PRIMO PROGETTO E DEL PROGETTO DI COMPLETAMENTO.	23
7. POSSIBILITÀ DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN DUE O PIU' LOTTI	24
8. INDICAZIONE DEI NOMINATIVI DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	24
9. ACCERTAMENTI SU EVENTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	24
10. EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	24
11. INDICAZIONE EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI NON ALIENABILI ...	24
12. VERIFICA DI EVENTUALI GRAVAMI DI CENSO, USO CIVICO, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE SIA DI PROPRIETÀ	24
13. METODO E CRITERIO DI STIMA	25
14. STIMA DEGLI IMMOBILI	27
15. ACQUISIZIONE DI INFORMAZIONI SUGLI IMPORTI DI SPESE FISSE E SU EVENTUALI SPESE GIÀ DELIBERATE E NON PAGATE, SUGLI IMPORTI DI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE	31
16.a CHECK LIST	31
16.b FOGLIO RIASSUNTIVO DATI	31



PREMESSA

In udienza del 04/04/2019, l'Ill.mo Giudice Enzo Luchi ha nominato perito d'ufficio relativamente alla causa indicata in epigrafe il sottoscritto Dr. Ing. Stefano Stara, con studio in Pula (CA), via Cavour n.2, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari ed all'Albo C.T.U. del Tribunale Ordinario di Cagliari. Al sottoscritto perito, prestato il giuramento di rito, è stato affidato il seguente incarico:

- 1) **Provveda-prima di tutto-** ad inviare all'esecutato informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
 - 2.a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p. (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;
 - 2.b) **predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;**
 - 2.c) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) 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 della Amministrazione competente, della relativa richiesta;
 - 2.d) **acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale** (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
 - 2.e) **verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di

comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) **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.);

4) **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:

4.a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

4.b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

4.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;

5) **proceda**, -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed 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;

6.a) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6.b) **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 al 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;

6.c) 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;

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

8.a) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;

8.b) **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;

9.a) **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;

9.b) 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;

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

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;



12) **verifichi** se i beni pignorati siano 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;

13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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;

14) **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;

15.a) **predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT;

16.b) **predisponga** anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. INVIO ALL'ESECUTATO DELL'INFORMATIVA PER IL DEBITORE PREDISPOSTA
DALL'UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

L'informativa per il debitore è stata inviata al debitore stesso tramite raccomandata A/R in data 18/04/2019.

Essa è stata, inoltre, trasmessa via PEC in data 29/04/2019, allo studio del legale ove il debitore ha eletto il proprio domicilio per la presente procedura.

2.a. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2°
COMMA C.P.C.

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto risulta la completezza della documentazione in atti che nel seguito viene riportata:

- Io sottoscritto Dr. Fabrizio Fadda, Notaio alla residenza di Cagliari, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cagliari, Lanusei ed Oristano, dichiaro:
- che l'attuale e legittima identificazione catastale degli immobili in oggetto, è quella risultante nella descrizione qui di seguito riportata;
- di aver successivamente effettuato, dal 24 marzo 1993 a tutto il giorno 29 settembre 2016, con il supporto delle precedenti indagini storiche catastali ventennali ed attraverso i documenti dei competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, l'esame della proprietà e libertà degli immobili e di tutti gli atti e formalità che lo riguardano.

Certifico:

che l'immobile oggetto della esecuzione di cui sopra è esattamente quello descritto in appresso nella qui unita descrizione tecnica da me sottoscritta.

Dichiaro:

che l'attuale e legittima identificazione catastale degli immobili in oggetto, e quella risultante nella descrizione qui di seguito riportata.

Di aver successivamente effettuato, dal 24 marzo 1993 a tutto il giorno 29 settembre 2016, con il supporto delle precedenti indagini storiche catastali ventennali ed attraverso i documenti dei competenti Uffici

dell'Agenzia delle Entrate, l'esame della proprietà e libertà degli immobili e di tutti gli atti e formalità che lo riguardano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Generalità della ditta attuale:

1/1 Piena Proprietà

Immobili oggetto di pignoramento: Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in Comune di Dolianova (CA), intestati alla

Descrizione degli immobili:

Terreno edificabile contraddistinto con la lettera "D" della superficie catastale complessiva di mq 5000, inserito nel Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi denominato "Bardella".

Immobili distinti al N.C.T. al:

Foglio 19 Mappale 177 (ex.100)	mq 290	rel acq es
Foglio 19 Mappale 178 (ex.100)	mq 495	rel acq es
Foglio 19 Mappale 179 (ex.100)	mq 420	rel acq es
Foglio 19 Mappale 183	mq 180	
Foglio 19 Mappale 184	mq 105	
Foglio 19 Mappale 185	mq 265	
Foglio 19 Mappale 195	mq 1230	
Foglio 19 Mappale 196	mq 1100	
Foglio 19 Mappale 197	mq 815	
Foglio 19 Mappale 273 (ex.194)	mq 30	
Foglio 19 Mappale 275 (ex.176 ex.100)	mq 30	rel acq es
Foglio 19 Mappale 277 (ex.182)	mq 40	

Cronistoria dei Titoli di Provenienza nel Ventennio:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Atto amministrativo Ufficiale rogante dott. Domenico Tocco della Regione Autonoma della Sardegna in data 24/03/1993, repertorio n. 1004. Compravendita a favore: Comune di Dolianova-80004050920 contro: Regione Autonoma della Sardegna-Cagliari - 80002870923.

Terreno sito in Dolianova, località Rio Bardella:

N.C.T.:

Foglio 19 Mappale 100 mq 1525

Trascritta a Cagliari il 22/06/1994, registro generale n. 13013, registro particolare n. 8613.

2. Segretario Comunale Salvatore Budroni del Comune di Dolianova, in data 17/06/1997, repertorio n. 30/1997.

Cessione di diritti reali a titolo oneroso: a favore: Comune di Dolianova - 80004050920

contro:

Terreno sito in Dolianova

N.C.T.:

Foglio 19 Mappale 182 mq 260

Foglio 19 Mappale 183 mq 180

Foglio 19 Mappale 184 mq 105

Foglio 19 Mappale 185 mq 265

Foglio 19 Mappale 194 mq 1320

Foglio 19 Mappale 195 mq 1230

Foglio 19 Mappale 196 mq 1100

Foglio 19 Mappale 197 mq 815

3. Segretario Comunale Luisa Orofino del Comune di Dolianova in data 04/08/2004, repertorio n.197/2004:

Cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore:

contro: Comune di Dolianova-80004050920

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Terreno edificabile sito in Dolianova contraddistinto con la lettera "D" della superficie catastale complessiva di mq 5.000, inserito nel Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi denominato "Bardella".

N.C.T.:

Foglio 19 Mappale 177	mq 290
Foglio 19 Mappale 178	mq 495
Foglio 19 Mappale 179	mq 420
Foglio 19 Mappale 183	mq 180
Foglio 19 Mappale 184	mq 105
Foglio 19 Mappale 185	mq 265
Foglio 19 Mappale 195	mq 1230
Foglio 19 Mappale 196	mq 1100
Foglio 19 Mappale 197	mq 815
Foglio 19 Mappale 273	mq 30
Foglio 19 Mappale 275	mq 30
Foglio 19 Mappale 277	mq 40

Trascritta a Cagliari il 09/08/2004, registro generale n. 30037, registro particolare n. 20933.

4. Segretario Comunale Dott.ssa Luisa Orofino in data 04/08/2004, repertorio n.197 Cessione di diritti reali a titolo oneroso:

La presente formalità viene presentata in rettifica di altra nota di trascrizione del 09/08/2004 registro generale n. 30037, registro particolare n. 20933; in quanto per mero errore materiale veniva indicato come soggetto a favore il titolare della ditta e non la ditta stessa.

A favore:

contro: Comune - sede in Dolianova - 80004050920 (non viene indicato il Comune)

Terreno edificabile sito in Dolianova contraddistinto con la lettera "D" della superficie catastale complessiva di mq 5000, inserito nel Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi denominato "Bardella".

N.C.T:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio 19 Mappale 177	mq 290
Foglio 19 Mappale 178	mq 495
Foglio 19 Mappale 179	mq 420
Foglio 19 Mappale 183	mq 180
Foglio 19 Mappale 184	mq 105
Foglio 19 Mappale 185	mq 265
Foglio 19 Mappale 195	mq 1230
Foglio 19 Mappale 196	mq 1100
Foglio 19 Mappale 197	mq 815
Foglio 19 Mappale 273	mq 30
Foglio 19 Mappale 275	mq 30
Foglio 19 Mappale 277	mq 40



Trascritta a Cagliari il 27/09/2006, registro generale n. 39854, registro particolare n. 26700 .

Inscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

1. Rogito Claudia Perra in data 26/10/2006, repertorio n. 4205, raccolta n. 2426 Ipoteca volontaria di euro 260.488,00 a garanzia del finanziamento di euro 130.244,00 estinguibile in anni 15.

Terreno edificabile sito in Dolianova, facente parte del Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi denominato "Bardella", della superficie complessiva di mq.5000.

N.C.T.:

Foglio 19 Mappale 177	mq 290
Foglio 19 Mappale 178	mq 495
Foglio 19 Mappale 179	mq 420
Foglio 19 Mappale 183	mq 180
Foglio 19 Mappale 184	mq 105
Foglio 19 Mappale 185	mq 265



Foglio 19 Mappale 195	mq 1230
Foglio 19 Mappale 196	mq 1100
Foglio 19 Mappale 197	mq 815
Foglio 19 Mappale 273	mq 30
Foglio 19 Mappale 275	mq 30
Foglio 19 Mappale 277	mq 40



Iscritta a Cagliari il 27/10/2006, registro generale n. 44321, registro particolare n. 7662.

2. Ufficiale di Riscossione di Equitalia Centro S.p.A. - Firenze, in data 26/09/2013, repertorio n.1360

Ipoteca legale - esattoriale di euro 409.141,72, a garanzia del capitale di euro 204.570,86.

A favore: Equitalia Centro S.p.A - Firenze - 03078981200

Foglio 19 Mappale 177	mq 290
Foglio 19 Mappale 178	mq 495
Foglio 19 Mappale 179	mq 420
Foglio 19 Mappale 183	mq 180
Foglio 19 Mappale 184	mq 105
Foglio 19 Mappale 185	mq 265
Foglio 19 Mappale 195	mq 1230
Foglio 19 Mappale 196	mq 1100
Foglio 19 Mappale 197	mq 815
Foglio 19 Mappale 273	mq 30
Foglio 19 Mappale 275	mq 30
Foglio 19 Mappale 277	mq 40



Iscritta a Cagliari il 03/10/2013, registro generale n. 24094, registro particolare n. 2799.



3. Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 06/09/2016, repertorio n.4993 Verbale di pignoramento immobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.C.T.:

Foglio 19 Mappale 177	mq 290
Foglio 19 Mappale 178	mq 495
Foglio 19 Mappale 179	mq 420
Foglio 19 Mappale 183	mq 180
Foglio 19 Mappale 184	mq 105
Foglio 19 Mappale 185	mq 265
Foglio 19 Mappale 195	mq 1230
Foglio 19 Mappale 196	mq 1100
Foglio 19 Mappale 197	mq 815
Foglio 19 Mappale 273	mq 30
Foglio 19 Mappale 275	mq 30
Foglio 19 Mappale 277	mq 40

Trascritto a Cagliari il 19/09/2016, registro generale n. 25935, registro particolare n. 19801

2.b ELENCO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI, DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI

Visti i certificati catastali rilasciati dall'UTE di Cagliari, (All.to n.1) e consultata la documentazione in atti risultano le seguenti note: (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), relativamente ai beni immobili siti nel Comune di Dolianova, distinti in Catasto Terreni, F. 19,

Mappale	Superficie (mq)
177	290
178	495
179	420
183	180
184	105
185	265

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



195	1.230
196	1.100
197	815
273	30
275	30
277	40



per una superficie totale di 5.000 mq, le seguenti note:

NOTA DI ISCRIZIONE:

Registro generale n. 44321

Registro particolare n. 7662 Presentazione n. 191 del 27/10/2006

Dati relativi al titolo:

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 26/10/2006 Numero di repertorio 4205/2426

Notaio Perra Claudia Codice fiscale PRR CLD 68M58 B354 Sede DOLIANOVA (CA).

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Capitale €130.244,00 - Tasso interesse annuo 5.05%

Totale € 260.488,00

NOTA DI TRASCRIZIONE

Registro generale n. 39854

Registro particolare n. 26700 Presentazione n. 84 del 27/09/2006

Dati relativi al titolo:

Descrizione: ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

Data 04/08/2004 Numero di repertorio 197

Pubblico ufficiale emittente: SEGRETARIO COMUNALE Codice fiscale 80004050920

Sede DOLIANOVA (CA)

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO TRA VIVI

Descrizione: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO



Voltura catastale automatica. Altri dati:

Formalità di riferimento: Trascrizione Numero di registro particolare 20933 del 09/08/2004

Richiedente COMUNE DI DOLIANOVA

Indirizzo PIAZZA BRIGATA SASSARI DOLIANOVA

NOTE DI TRASCRIZIONE

Registro generale n. 25935

Registro particolare n. 19801 Presentazione n. 4 del 19/09/2016

Dati relativi al titolo:

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 06/09/2016 Numero di repertorio 4993/2016

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 92110450928

Sede CAGLIARI (CA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati:

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

2.c. ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CATASTALI

La documentazione acquisita presso gli uffici dell'Amministrazione competente per una corretta identificazione del bene è in allegato alla presente. (All.to n.3)

2.d. ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'atto di provenienza ultraventennale risulta dalla documentazione in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.e CERTIFICATO DELLO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

L'esecutato è la società



3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si tratta di terreni edificabili, su cui è stato edificato un fabbricato ad uso artigianale, nel Comune di Dolianova, in località Bardella, via Pasteur all'interno di un'area classificata urbanisticamente come zona D, sottozona D3, inserita nel piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), localizzato in una area direttamente comunicante, attraverso il Corso Repubblica, con la S.S. 387 del Gerrei.

Nella seguente tabella vengono riportati i beni pignorati, con i relativi dati catastali, che risultano censiti all'U.T.E. di Cagliari, Catasto Terreni: (All.ti n.2 e n.3).

FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE (mq)
19	177	REL ACQ ES	290
19	178	REL ACQ ES	495
19	179	REL ACQ ES	420
19	183	INCOLT PROD U	180
19	184	INCOLT PROD U	105
19	185	INCOLT PROD U	265
19	195	SEMINATIVO 4	1.230
19	196	SEMINATIVO 4	1.100
19	197	SEMINATIVO 4	815
19	273	SEMINATIVO 4	30
19	275	REL ACQ ES	30
19	277	INCOLT PROD U	40

Per un totale di 5.000 mq.

Quote: per la piena proprietà

Il fabbricato è stato edificato in base alla Concessione edilizia n.151 del 2007, rilasciata dal Comune di Dolianova; successivamente è stata presentata istanza al competente Sportello Unico Attività Produttive (Suap), nell'anno 2012, dell'Unione dei Comuni del Parteolla e Basso Campidano per acquisire il titolo per il completamento del fabbricato.

Il capannone fu edificato per la lavorazione del ferro per il cemento armato nel settore delle costruzioni. (All.to n.9, fotografie n. 3,4,6). La struttura di forma rettangolare si articola in un ambiente di m.40,00x26,10



destinato a laboratorio artigianale. Fa parte della costruzione un corpo di fabbrica avente la parete posteriore portante in muratura in comune con il fabbricato del capannone. Tale corpo di fabbrica è stato costruito per essere adibito, secondo quanto indicato in progetto approvato, a locale *ufficio - mensa - servizi*. (All.to n.9, fotografie n. 7,8,11).

La struttura principale può essere così descritta: le strutture portanti consistono in fondazioni del tipo isolato costituite da plinti prefabbricati in conglomerato cementizio armato; pilastri in conglomerato cementizio armato; le travi sono in conglomerato cementizio armato e *appoggiate* sulla *testa* dei pilastri; il solaio di copertura è in pannelli alveolari in cemento armato ad intradosso piano, con coibentazione e soletta di ripartizione. (All.to n.9, fotografie n. 9,10). Gli intonaci sono al civile. il solaio non risulta intonacato. Le finestre sono in alluminio elettrocolorato; le due porte carrabili e le due porte di ingresso sono in *acciaio-zincato*. L'impianto elettrico è del tipo *fuori traccia*; l'impianto, da quanto si è potuto osservare è realizzato a regola d'arte; non è stato possibile verificarne il funzionamento; all'interno sono presenti 8 lampade. Non è presente impianto idrico. La pavimentazione interna è del tipo *pavimento industriale elicotterato*.

Gli spazi funzionali adiacenti al capannone, il corpo di fabbrica *ufficio - mensa - servizi*, sono stati realizzati con elementi costruttivi del tipo tradizionale: la struttura portante è in laterizio *muroblocco*, per uno spessore compreso l'intonaco di 30 cm. Le tramezzature sono anch'esse in laterizi e malta cementizia, con spessore compreso l'intonaco di 10 cm. Sono presenti, solo in alcuni ambienti, le pavimentazioni in gres a monocottura; negli altri ambienti, tranne un bagno con relativo antibagno, è realizzato il *massetto* di cemento. Le pareti dei servizi e dei box doccia sono rivestite in piastrelle di gres, sino ad una altezza di 2 metri. Non vi sono infissi interni ed esterni. L'impianto elettrico presenta, all'interno delle murature, i soli *corrugati*, senza i cavi elettrici. È presente l'impianto idrico, il quale appare di buona realizzazione. L'impianto fognario presenta solo la predisposizione. Tutti gli impianti all'interno dell'intera struttura non sono allacciati alle reti pubbliche di servizio e, dunque, non è stato possibile verificare il loro funzionamento.

Per quanto riguarda i dati di superficie lorda, superficie netta, altezze e volumi si rimanda al paragrafo:

6.b *CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE*.



4. DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è conforme per quanto riguarda i terreni edificabili indicati negli immobili oggetto di pignoramento e indicati nel paragrafo 5 della presente relazione.

La consistenza attuale del bene è quella di un fabbricato ad uso artigianale, inserito nel P.I.P (Piano degli Insediamenti Produttivi), loc. Bardella, nel Comune di Dolianova, edificato nell'area dei terreni edificabili oggetto di pignoramento. (All.to n.4 e 5).

Inoltrata all'Amministrazione Comunale di Dolianova la richiesta di accesso agli atti inerente la documentazione edilizia del P.I.P. e la richiesta del certificato di destinazione urbanistica per i terreni, dalla Amministrazione suindicata il sottoscritto appurava che, sui terreni oggetto di pignoramento, era edificato un fabbricato, che non risulta accatastato.

Pertanto la descrizione attuale del bene è quella di un edificio edificato nei terreni oggetto di pignoramento.

5. AGGIORNAMENTI CATASTALI

La superficie del lotto e la superficie totale del fabbricato sono state rilevate topograficamente.

Dal rilievo topografico si è potuto accertare la conformità dei confini catastali con quelli dello stato di fatto.

L'aggiornamento catastale sarebbe consistito, in questo caso, nell'accatastamento del fabbricato.

La costruzione non è stata accatastata.

6 a. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'area su cui è stato edificato il fabbricato è sotto tutela paesaggistica poiché ricade entro la fascia dei 150 metri dal Rio bardella.

Gli immobili risultano, secondo il piano urbanistico comunale, in un'area avente zonizzazione, cosiddetta "D"; sottozona "D3", la quale è definita nello strumento urbanistico come quella parte del territorio *dove sono consentiti interventi per insediamenti artigianali e di piccola e media industria di deposito e all'ingrosso, mediante formazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata e/o di un Piano Particolareggiato che può assumere tutto o in parte la forma di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.21 lett.c L.R.45/89.*



Nel Piano per gli insediamenti produttivi valgono le seguenti norme specifiche:

- 1) Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore 0,60.
- 2) Nell'ambito dei rapporti di cui al precedente punto possono essere realizzate costruzioni accessorie di superficie coperta pari al 10% del lotto con un massimo di mq 200 e altezza massima m 4,50.
- 3) I fabbricati potranno sorgere binati e/o isolati nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a m 5,00 e quelli dal confine lungo le strade a m 8,00.
- 4) Dovranno essere cedute e destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi aree in misura non inferiore al 10% della superficie interessata dall'intervento.
- 5) Le strade comunali, provinciali e statali non possono essere assunte come accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto attraverso apposite strade di servizio, di larghezza non inferiore a m 12,00 per quelle principali e 9 m per quelle secondarie.
- 6) È vietata la costruzione di edifici per abitazione fatta eccezione dei locali indispensabili per personale di custodia e comunque non superiori ai 150 mq lordi di calpestio.
- 7) All'interno dei lotti devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi anche pesanti, che sono interessati alle attività di pertinenza ed aree per la sosta dei mezzi lavoro e delle auto degli addetti. Tali aree non dovranno essere inferiori al 20% dell'intero lotto.
- 8) L'indice fondiario è pari a 5mc/mq.

6 b. CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

A seguito di ricerche effettuate presso gli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale di Dolianova è risultata: la concessione edilizia n.151 del 2007, l'autorizzazione paesaggistica n.3 del 2007 rilasciata dal Comune di Dolianova; (All.to n.4). Nell'anno 2012, è stata presentata istanza al competente Sportello Unico Attività Produttive (Suap), dell'Unione dei Comuni del Parteolla e Basso Campidano per acquisire il titolo per il completamento del fabbricato, corrispondente al Rif.: PORTALE SARDEGNASUAP.IT: 1116 – Rif. Interno Suap: 538/2012/DOL. (All.ti n.6 e 7).

A tale documentazione ha fatto seguito l'autorizzazione unica per il completamento del fabbricato rilasciata in data 20/02/2013. (All. n.6c),

I fabbricati non risultano conformi ai titoli amministrativi rilasciati dalle competenti amministrazioni.

Iter amministrativo per la edificazione del fabbricato.

Essendo l'area su cui è stato edificato il fabbricato sotto tutela paesaggistica, in data 18/09/2007 viene concessa l'autorizzazione paesaggistica, a seguito dell'istanza presentata dalla

, ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, relativa alla costruzione del fabbricato all'interno del P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) in Loc. bardella, nell'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 19, Mappali 177. 178. 179. 183. 184. 185. 195. 196, 197, 273, 275, 277, oggetto di pignoramento; proprietà la suddetta impresa

L'autorizzazione paesaggistica autorizza l'impresa alla *realizzazione dell'intervento costruttivo, così come descritto negli elaborati grafici di progetto.*

A seguito della autorizzazione paesaggistica, così come definito dalla normativa vigente, il Comune di Dolianova rilascia al Sig. , rappresentante legale della

la concessione edilizia n. 151 del 29/10/2007.

Decaduti i suindicati titoli abilitativi, poiché i lavori non furono ultimati entro i tempi previsti dalla normativa, viene presentata istanza in data 19/11/2012, la dichiarazione unica autocertificativa dal Sig.

quale rappresentante legale della , tramite la piattaforma telematica SUAP2 – www.sardegna.it, per il completamento del fabbricato.

Per quanto è stato possibile constatare non vi sono progetti approvati di variante al progetto presentato nel 2007 e successive istanze a quella, presentata nel 2012, al S.U.A.P. di competenza.

La costruzione non è stata ultimata e per quanto è stato possibile accertare non è stato presentato alcun certificato di ultimazione dei lavori.

Confronto dei dati tecnici di progetto (superfici, altezze, volumi) con i dati tecnici stato di fatto, rilevati durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente con il proprio collaboratore:

Sia nel progetto presentato nel 2007 che nella istanza SUAP presentata nel 2012 vengono indicati i medesimi dati tecnici di progetto:

Progetto: superficie coperta dell'intero fabbricato = 1.148,53 mq. Altezza del capannone ed altezza del locale rispettivamente di 6,70 m e di 2,90 m, calcolate dal piano di campagna all'intradosso della superficie interna del



soffitto. Volume totale = 7.297,94 mc., volume del capannone 6.994,80 mc, volume del corpo di fabbrica del locale *ufficio - mensa - servizi*: 303,14 mc. (All.n. 5: “*Schema grafico per il calcolo della superficie e del volume*”).

Stato di fatto: nello stato di fatto la superficie coperta complessiva rientra nei valori di progetto. Le altezze misurate sono rispettivamente circa 7,77 m nel capannone e 3,25 m nel corpo di fabbrica *ufficio - mensa - servizi*. Si determina, dunque, un volume complessivo di 8.111,88 mc nel capannone, maggiore 1.117,08 mc; mentre nel blocco *ufficio - mensa - servizi*, si ha 339.72mc, un volume maggiore di circa 36.58 mc. Dunque, si ha un incremento di volume pari a circa il 13,65%.

La superficie coperta è stata calcolata con rilievo topografico. Le altezze sono state misurate con *metro laser* e, secondo la normativa vigente per il calcolo dei volumi, dal *piano di campagna* sino alla superficie di *intradosso* del solaio di copertura.

I lavori nel fabbricato non risultano terminati.

Il fabbricato presenta delle difformità insanabili perché non vengono rispettate le norme sulla tutela del paesaggio e dei beni culturali.

È da osservare che le norme urbanistiche-edilizie e le norme paesaggistiche prefigurano la loro tutela in campi diversi: le prime vigilano che la trasformazione del territorio avvenga tramite interventi conformi ai piani urbanistici e normativa correlata; le seconde tutelano il paesaggio secondo le norme ad esso riferite.

L'art. 131, c. 2 del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. specifica: “*Il presente Codice [Codice dei beni culturali e del paesaggio] tutela il paesaggio relativamente a quegli aspetti e caratteri che costituiscono rappresentazione materiale e visibile dell'identità nazionale, in quanto espressione di valori culturali*”.

L'art. 146, comma 4 del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.: “*L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio*”.

Sulla sanatoria di opere non conformi ai titoli abilitativi rilasciati, che ricadono in area paesaggistica:

La sanatoria delle opere edilizie realizzate abusivamente su aree sottoposte al regime vincolistico di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, comporta l'applicazione delle relative sanzioni e l'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento realizzato con le norme di riferimento.



Articolo 146, comma 4 del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.: *"L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo"*.

Articolo 146, comma 1 del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.: *"Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi"*. In mancanza dell'autorizzazione paesaggistica, il Comune non può rilasciare il titolo edilizio, qualunque esso sia.

Articolo 167, comma 4 del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.: *"L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*.

Considerando l'intervento in questione non è permessa la sanatoria per quei lavori che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. Vengono, inoltre, applicate le disposizioni dell'art. 181 del D.Lgs.42/2004.

L'autorizzazione paesaggistica, rinnovata il 20/02/2013, risulta scaduta dal 20/02/2019. Un eventuale accertamento di conformità paesaggistica, atto preminente rispetto ad una nuova autorizzazione o titolo abilitativo per ultimare i lavori, non sarebbe accettato vista la normativa vigente sancita nel Codice di Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Pertanto poiché non può essere rinnovata l'autorizzazione paesaggistica, dunque, non può essere concesso il rinnovo del permesso di costruire o altro equivalente titolo edilizio.

6 c. VERIFICA DI ISTANZE DI CONDONO. VERIFICA ART. 40, COMMA 6, LEGGE 47/85.

Per quanto è stato possibile appurare presso l'amministrazione competente non sono state presentate istanze di condono.

Non vi sono le condizioni previste per il rilascio della sanatoria perché, gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n.47, in quanto le ragioni del credito per cui si interviene sono successive all'entrata in vigore della legge.

6.d RAFFRONTO TRA I DATI TECNICI DEL PRIMO PROGETTO E DEL PROGETTO DI COMPLETAMENTO.

Le opere di completamento del fabbricato sono riportate nel modello D.U.A.A.P.: (All.to n.7.A).

A seguito dell'istanza presentata, unitamente ad elaborati di progetto ed a modelli di dichiarazione secondo la normativa vigente, viene rinnovata l'autorizzazione paesaggistica e l'autorizzazione edilizia, in data 20/02/2013 al completamento del fabbricato. (All.ti n. 6C, 7A, 7B, 7C).

L'istanza fa seguito alla concessione n. 151 del 29/10/2007.

Da quanto riportato nella relazione tecnica (All.to 6A) e nei modelli S.U.A.P., i lavori comprendenti le strutture, la superficie, la sagoma e l'involucro dei volumi erano già stati realizzati, sia nel capannone che nel corpo di fabbrica ufficio - mensa - servizi.

Nella relazione tecnica presentata per il completamento dei lavori, nel capannone viene riportata da eseguire l'opera di tinteggiatura esterna; nei locali *ufficio - mensa - servizi* dei lavori che non incidono nelle superfici e nei volumi. Nei modelli S.U.A.P., di dichiarazione ai sensi della normativa vigente, vengono riportate le misure delle superfici, delle altezze, dei volumi come da primo progetto presentato nel 2007. (All.to n. 7.B, *Modello SUAP: Allegato-A1*).

Nello stato di fatto si sono riscontrate delle altezze maggiori da quelle di progetto e da quelle indicate nel modello di autocertificazione S.U.A.P., facente parte della documentazione presentata per il completamento delle opere.



7. POSSIBILITÀ DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN DUE O PIU' LOTTI

Data la situazione di non conformità dell'opera e le conseguenze che questa comporta, il sottoscritto ritiene che non è possibile una vendita degli immobili in due o più lotti.

8. INDICAZIONE DEI NOMINATIVI DI EVENTUALI COMPROPRIETARI

L'immobile è di proprietà della
(CA), per l'intera quota di proprietà.

9. ACCERTAMENTI SU EVENTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero e non vi sono titoli legittimanti il possesso o la detenzione del bene. Dalla richiesta inoltrata alla competente amministrazione dell'agenzia delle entrate, il sottoscritto ha verificato che non risultano contratti di locazione stipulati per gli immobili oggetto della procedura.

Dalla richiesta inoltrata e relativo riscontro riprodotto al sottoscritto dalla locale autorità di pubblica sicurezza non risultano comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

10. EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

L'esecutato è la società

11. INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI NON ALIENABILI

Per quanto è stato possibile appurare non risultano vincoli, sugli immobili oggetto del pignoramento, artistici, storici, alberghieri non alienabili. Risulta, in base alla normativa vincolo del paesaggio poiché l'edificio ricade nella fascia interna a 150 m da un corso d'acqua, nella fattispecie il Rio Bardella.

12. VERIFICA DI EVENTUALI GRAVAMI DI CENSO, USO CIVICO, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE SIA DI PROPRIETÀ

Il diritto, sui beni pignorati, da parte dell'esecutato è di piena proprietà dell'immobile.



13. METODO E CRITERIO DI STIMA

Il metodo e criterio di stima utilizzato dallo scrivente è basato sulle: *Linee Guida per la valutazione degli immobili*, (edizione novembre 2018, elaborata da ABI, CNI, CNGEGL, TECNOBORSA, ecc.).

Le linee guida in garanzia delle esposizioni creditizie riportano una serie di principi, regole e procedure per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie nell'ottica di promuovere la trasparenza e la correttezza nelle procedure di stima degli immobili al fine di favorire la stabilità degli intermediari creditizi, sia nelle operazioni di erogazione dei crediti sia nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

Valore di mercato: il valore di mercato è finalizzato a illustrare i criteri generali che si riferiscono alla sua definizione riportata nel Regolamento 575/2013/UE. L'immobile deve essere stimato ad un valore comunque non superiore al "valore di mercato", il quale è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato, alla data della valutazione, in circostanze che rispondono a definiti criteri; è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

Metodi di valutazione. Le procedure e i metodi utilizzati per determinare il valore di mercato devono riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario o reddituale e il metodo dei costi. La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare.

Il rapporto di valutazione è finalizzato a comunicare il valore dell'immobile stimato; a confermare le finalità della valutazione; ad esporre le procedure e i metodi di valutazione; ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale,



nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Analisi del mercato immobiliare. Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione. L'individuazione del segmento di mercato è necessaria per svolgere la comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili di prezzo noto. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare. Si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economico - estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di valutazione come la rilevazione del mercato immobiliare. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: localizzazione; destinazione, tipologia immobiliare, tipo di contratto, tipologia edilizia, dimensione, caratteristiche della domanda e dell'offerta, forma di mercato, filter, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare.

Più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano simili importi nei parametri e nei rapporti mercantili.

Metodo del confronto di mercato. Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato; successivamente alla rilevazione e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del valore di mercato, si selezionano uno o più immobili di confronto.

Per esprimere il giudizio di stima, il sottoscritto applicherà il metodo che individua con maggior precisione il "più probabile valore di mercato" degli immobili oggetto della presente, quello del confronto di mercato con beni simili a quello in esame.



14. STIMA DEGLI IMMOBILI.

Per l'art. 32, comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m: *..l'aumento consistente della cubatura determina la totale difformità dell'opera.*

Art. 31 D.P.R. 380, al comma 2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

Dalla normativa citata si potrebbe interpretare che, in totale difformità, dovrebbe scaturire la demolizione dell'opera abusiva, quindi dell'intera opera.

Parimenti la giurisprudenza con sentenza del Consiglio di Stato n. 01484/2017, riferendosi ad un abuso in zona vincolata *"...l'art. 32 del TUE, – così come prima l'art. 7, comma 2, della legge n. 47 del 1985 regola la fattispecie dell'esecuzione di opere in «variazione essenziale» rispetto al progetto approvato. Tale tipo di abuso è parificato, quanto alle conseguenze, al caso di mancanza di permesso di costruire e di difformità totale, salvo che per gli effetti penali... Ai fini sanzionatori, per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, va senz'altro disposta la demolizione delle opere abusive;...*

Sulla base di quanto sopraindicato, ai fini della stima degli immobili, il sottoscritto fa due ipotesi:

- a) Demolizione delle parti abusive, con ripristino alle condizioni di progetto approvato.
- b) Demolizione totale dell'edificio.

Ipotesi a):

Ipotesi di ripristino alle condizioni di progetto approvato del capannone:

Si tratta di ridurre l'altezza del capannone. Tale operazione, sinteticamente, comporta le seguenti lavorazioni:

- 1) Rimozione della copertura, con una certa quantità di parti del solaio che non potrebbero essere recuperate.
- 2) Rimozione delle travi.



- 3) Demolizione delle parti ad altezza maggiore di quella consentita.
- 4) "Taglio" dei pilastri sino ad altezza consentita.
- 5) Ripristino delle travi.
- 6) Ripristino delle mura di tamponamento.
- 7) Carico, trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta.
- 8) I.V.A. su tali opere



È necessario osservare che fatta questa ipotesi di demolizione delle parti abusive, occorrono preliminarmente queste operazioni:

- 1) Modello strutturale corrispondente allo stato di fatto.
- 2) Progetto e modello delle strutture che verificano la normativa sulle costruzioni così come dopo l'intervento.
- 3) Eventuali prelievi di materiali.
- 4) Eventuali rinforzi in fondazione.

Per quanto è stato possibile appurare il costo complessivo di massima potrebbe essere maggiore dell'intera demolizione.

Pertanto ai fini della stima dell'immobile, allo stato attuale, si fa le ipotesi, della intera demolizione del capannone. La demolizione delle parti del corpo di fabbrica *ufficio - mensa - servizi* in muratura portante e la ricostruzione del corpo di fabbrica *ufficio - mensa - servizi* riportato, quindi, alle condizioni di progetto approvato. Il valore di mercato della medesima parte di fabbricato. Il valore di mercato dell'area residua, decurtata della superficie del corpo di fabbrica *ufficio - mensa - servizi*, come terreno edificabile.

Il sottoscritto valuterà i prezzi facendo riferimento al prezzario regionale delle opere pubbliche.

Dati tecnici del capannone:

Superficie coperta totale:	= 1.044,00 mq
Altezza:	= 7,77 m
Volume	= 8.111,88 mc



Demolizione del capannone: 321.439,57 €; la somma comprende la demolizione, carico delle macerie, trasporto e conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta, spese tecniche per *il piano di demolizione*.



Corpo di fabbrica *ufficio - mensa - servizi*:

Superficie coperta totale: = 104,53 mq

Altezza: = 3,25 m

Volume = 339,72 mc



Demolizione delle parti abusive: 7.638,89 €; la somma include la demolizione del solaio, la demolizione di parti di muratura, il carico, il trasporto ed il conferimento a discarica autorizzata.

Rispristino della costruzione alle condizioni di progetto approvato: 17.206,67. Sono compresi la realizzazione del nuovo solaio, realizzazione di massetto e impermeabilizzazione, ripristini a forfait.

Si riportano nei seguenti riquadri i dati ottenuti delle stime:

DESCRIZIONE SPESE	VALORE
Demolizione del capannone	321.439,57 €
Demolizione delle parti abusive del locale <i>ufficio - mensa - servizi</i>	7.638,89 €
Rispristino alle condizioni di progetto approvato	17.206,67 €
TOTALI F. SPESE	346.285,13 €
IVA	76.182,72 €
TOTALE GENERALE SPESE	422.467,86 €

Per quanto riguarda la valutazione del corpo di fabbrica ufficio - mensa - servizi riportato alle condizioni di progetto approvato lo scrivente ritiene, in base ai sopralluoghi effettuati, abbia un valore di mercato pari a 1.100 €/mq. Per quanto riguarda il valore di mercato dell'area edificabile, fornita di tutte le opere di urbanizzazione, essendo anche tali lotti appetibili dal punto di vista del mercato, poiché nel piano degli insediamenti produttivi oramai permangono ben pochi lotti su cui poter edificare, si ritiene di valutare tali terreni a 120 €/mq.

Valore del corpo di fabbrica: 104,53 mq * 1.100 €/mq = 114.983,00 €

Valore dell'area edificabile: (5.000 mq - 104,53 mq) * 120 €/mq = 587.456,40 €



DESCRIZIONE	VALORE
Stima del corpo di fabbrica locale "uffici e mensa"	114.983,00 €
Area residua edificabile	587.456,40 €
TOTALE	702.439,40 €

Sottraendo a tale cifra il totale generale delle spese si ha il valore di stima:

702.439,40 € - 422.467,86 € = 229.584,63 €. Pertanto:

Ipotesi a)

TOTALE VALORE DI STIMA	279.971,54 €
------------------------	--------------

b) Demolizione totale dell'edificio.

Per quanto riguarda il capannone si hanno le stesse somme già calcolate. Per la demolizione del corpo di fabbrica *ufficio - mensa - servizi* il valore della demolizione è pari a: 17.036,48 €; la demolizione comprende il carico, il trasporto ed il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta, più oneri aggiuntivi di spese tecniche professionali, comprese di cassa, aggiuntive rispetto a quelle calcolate nella ipotesi a).

Si riporta nei seguenti riquadri:

DESCRIZIONE SPESE	VALORE
Demolizione del capannone	321.439,57 €
Demolizione del locale <i>ufficio - mensa - servizi</i>	17.036,48 €
TOTALE SPESE	338.476,05 €
IVA	74.464,73 €
TOTALE GENERALE SPESE	412.940,78 €

La somma totale comprende il carico, il trasporto ed il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Valore dell'area edificabile: 600.000 €

Sottraendo a tale cifra il totale generale delle spese si ha il valore di stima:

600.000 € - 412.940,78 € = 187.059,22 €

Ipotesi b):



TOTALE VALORE DI STIMA	187.059,22 €
------------------------	--------------



15. ACQUISIZIONE DI INFORMAZIONI SUGLI IMPORTI DI SPESE FISSE E SU EVENTUALI SPESE
GIÀ DELIBERATE E NON PAGATE, SUGLI IMPORTI DI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE

Per quanto è stato possibile constatare non vi sono importi di spese fisse e condominiali.



16.a CHECK LIST

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura è stata depositata in modalità telematica PCT.

16.b FOGLIO RIASSUNTIVO DATI

Il foglio riassuntivo di tutti i relativi dati è stato predisposto in formato *word.zip* e sua copia è stata inserita nella relazione subito dopo la copertina.

Avendo risposto ai quesiti posti il sottoscritto perito rassegna la presente relazione essendo a disposizione per qualunque chiarimento dovesse eventualmente necessitare.



Pula, 20/10/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dr. Ing. Stefano Stara



Alla presente si allega il file *Allegati* con i seguenti documenti:

1. Elaborati U.T.E. di Cagliari sugli immobili oggetto di pignoramento.
2. Visure catastali.
3. Mappe catastali.
4. Copia concessione edilizia n. 151 del 29/10/2007 e della autorizzazione paesaggistica n. 3 del 18/09/2007.
5. Elaborati di progetto relativi ai suindicati titoli abilitativi del 2007.
- 6.A Relazione tecnica istanza S.U.A.P. progetto di completamento.
- 6.B Principali elaborati progettuali istanza S.U.A.P.: Progetto di completamento.
- 6.C Autorizzazione unica del 2013 per i lavori di completamento.
- 7.A Modelli S.U.A.P.: Modello D.U.A.A.P.
- 7.B Modelli S.U.A.P.: Modello A-1.
- 7.C Modelli S.U.A.P.: Modello A-28.
8. Documentazione fotografica.
9. Verbali di sopralluogo.

