

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 418/2017



Cagliari, 03 agosto 2021



RIASSUNTO DATI REPERITI E RICHIESTI

- ALLEGATO 1.** 001_1999.01.07_Relazione_Tecnica_Esigenza_Fabbricato_Rurale (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 2.** 002_1999.01.07_Elaborato_Grafico_Fabbricato_Rurale (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 3.** 003_1999.01.07_Relazione_Tecnica_Fabbricato_Rurale (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 4.** 004_1999.01.07_Richiesta_Nulla_Osta_Paesaggistico_Fabbr_Rurale (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 5.** 005_1999.01.27_Autorizzazione_Paesaggistica_Fabbricato_Rurale (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 6.** 006_1999.02.24_Concessione_Edilizia_Fabbricato_Rurale (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 7.** 007_1999.02.24_Dichiarazione_Sostitutiva_Proprietà (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 8.** 008_1999.05.04_Attribuzione_Posizione_Regione (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 9.** 009_2001.05.15_Comunicazione_Inizio_Lavori (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 10.** 010_2001.10.30_Allegato_Richiesta_Certificato_Agibilità (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 11.** 011_2001.10.30_Domanda_Agibilità (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 12.** 012_2001.11.07_Allegato_Dichiarazione_direzione_Lavori_per_Agibilità (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 13.** 013_2001.11.07_Certificato_Agibilità (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 14.** 014_Estratto_Mappa_F20_78_79_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 15.** 015_Estratto_Mappa_F19_137_135_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 16.** 016_Planimetria_di_Rendita_Presunta_Fabbricato_Rurale_f20_m88_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 17.** 016_Visura_Storica_Fabbricato_Rurale_f20_m88_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 18.** 017_Visura_storica_f19_m135_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 19.** 018_Visura_storica_f19_m137_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 20.** 019_Visura_storica_f20_m78_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 21.** 020_Visura_storica_f20_m79_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 22.** 021_Visura_storica_f315_m135_Santadi (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 23.** 022_Visura_storica_f315_m137_Santadi (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 24.** 023_Visura_storica_f507_m78_Santadi (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 25.** 024_Visura_storica_f507_m79_Santadi (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 26.** re dati dal CTU
- ALLEGATO 27.** (Aggiornamenti
- ALLEGATO 28.** a seguito dell'av
- ALLEGATO 29.** re dati dal CTU
- ALLEGATO 30.** dal CTU a segui

- ALLEGATO 31.** 030_Ricevuta_Consegna_Notifica_Deposito_Comune (Aggiornamenti catastali redatti dal CTU a seguito dell'autorizzazione del Giudice)
- ALLEGATO 32.** 031_Spese_Sostenute_Accatastamento_202euro (Aggiornamenti catastali redatti dal CTU a seguito dell'autorizzazione del Giudice)
- ALLEGATO 33.** 032_Visura_Storica_Fabbricato_f20_m88_s2_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio a seguito degli aggiornamenti catastali redatti dal CTU)
- ALLEGATO 34.** 033_Visura_Storica_f20_m107_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio a seguito degli aggiornamenti catastali redatti dal CTU)
- ALLEGATO 35.** 034_Planimetria_Catastale_Aggiornata (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio a seguito degli aggiornamenti catastali redatti dal CTU)
- ALLEGATO 36.** 035_Estratto_Mappa_Aggiornato (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio a seguito degli aggiornamenti catastali redatti dal CTU)
- ALLEGATO 37.** 036_1_Atto_Agenzia_Entrate (Richiesta verifica presenza di atti privati contratti di locazione eventualmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate)
- ALLEGATO 38.** 038_Ispezione_Ipotecaria_F19_M135_Villaperuccio (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 39.** 039_Ispezione_Ipotecaria_F315_M135_Santadi (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 40.** 040_Ispezione_Ipotecaria_Nota di trascrizione_13034_1994 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 41.** 041_Ispezione_Ipotecaria_Nota di trascrizione_13035_1994 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 42.** 042_Ispezione_Ipotecaria_Nota di iscrizione_3263_1994 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 43.** 043_Ispezione_Ipotecaria_Nota di iscrizione_3614_1999 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 44.** 044_Ispezione_Ipotecaria_F315_M135_Villaperuccio (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 45.** 045_Ispezione_Ipotecaria_Nota di trascrizione_25443_2007 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 46.** 046_ispezione_Ipotecaria_Nota di iscrizione_7493_2007 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 47.** 047_Ispezione_Ipotecaria_Nota di trascrizione_24913_2017 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 48.** 048_Fascicolo_Aziendale_...ato (Documento comprovante comodato d'uso degli immobili fornito dal debitore esecutato al CTU)
- ALLEGATO 49.** 049_Argea_Fascicoli_Aziendali (Verifica circa la presenza di terreni inseriti all'interno di fascicoli aziendali eventualmente registrati presso l'Ufficio Area della Regione Autonoma della Sardegna)
- ALLEGATO 50.** 050_Verifiche_Fascicoli_Aziendali (Risposta circa la presenza di terreni inseriti all'interno di fascicoli aziendali eventualmente registrati presso l'Ufficio Area della Regione Autonoma della Sardegna)
- ALLEGATO 51.** 051_Elaborato_StatoConcessionato-Stato di Fatto (elaborato grafico redatto dal CTU con confronto stato di fatto – stato concessionato sul fabbricato)
- ALLEGATO 52.** 052_Richiesta_Certificato_Dest_Urbanistica (Richiesta fatta dal CTU presso il Comune di Villaperuccio)
- ALLEGATO 53.** 053... dal Comune di Vi
- ALLEGATO 54.** Villaperuccio)
- ALLEGATO 55.** Comune di Villap
- ALLEGATO 56.**



ESTREMI INCARICO E QUESITI

In data 10 gennaio 2020 il sottoscritto ing. Pierluigi Locci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n°5852, con "Studio Tecnico ing. Pierluigi Locci" con sede in Cagliari nella Via Giardini n.175/B, tel./fax 0707569832, mail archingegna@gmail.com, pec pierluigilocci@pec.it, ha ricevuto l'incarico professionale dal giudice dell'esecuzione dott.ssa Silvia Cocco per la redazione della presente consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n.418/2017. Prestato il giuramento di rito in data 05 ottobre 2017, il sottoscritto risponde qui di seguito, ai seguenti quesiti:

- 1)** provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'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.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
 b) predisponga, sulla base della documentazione 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;
 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 dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
 d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
 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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5)** proceda –prima di tutto– all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si



interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) 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;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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 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;

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) 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; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

- Sopralluoghi e rilievi del fabbricato avvenuti in data 21.12.2020 a seguito di comunicazione fatta ai debitori eseguiti nelle seguenti date:

RELAZIONE CTU - ESECUZIONE IMMOBILIARE RES 418/2017

- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.

- Sopralluoghi e rilievi del fabbricato avvenuti in data 21.12.2020 a seguito di comunicazione fatta ai debitori eseguiti nelle seguenti date:

- Richiesta formale inviata via pec in data 12.07.2021 per la verifica di esistenza di atti privati o contratti di locazione; all'attualità non è ancora pervenuta risposta dall'Agenzia delle Entrate, non appena verrà fornito il documento sarà cura del sottoscritto depositarlo.
- Accesso al servizio di pubblicità immobiliare di Cagliari avvenuto in data 12.07.2021. Sono stati estratti i sotto elencati documenti relativi al ventennio precedente:
 23. 038_Ispezione_Ipotecaria_F19_M135_Villaperuccio;
 24. 039_Ispezione_Ipotecaria_F315_M135_Santadi;
 25. 040_Ispezione_Ipotecaria_Nota di trascrizione_13034_1994;
 26. 041_Ispezione_Ipotecaria_Nota di trascrizione_13035_1994;
 27. 042_Ispezione_Ipotecaria_Nota di iscrizione_3263_1994;
 28. 043_Ispezione_Ipotecaria_Nota di iscrizione_3614_1999;
 29. 044_Ispezione_Ipotecaria_F315_M135_Villaperuccio;
 30. 045_Ispezione_Ipotecaria_Nota di trascrizione_25443_2007;
 31. 046_ispezione_Ipotecaria_Nota di iscrizione_7493_2007;
 32. 047_Ispezione_Ipotecaria_Nota di trascrizione_24913_2017;
- Richiesta formale inviata via pec il 13 luglio 2021 protocollo n. 48698 all'Ufficio Argea della Regione Autonoma della Sardegna avente oggetto la presenza di terreni inseriti all'interno di fascicoli aziendali eventualmente registrati. In data 19 luglio 2021 con protocollo n. 49755 l'Ufficio Argea forniva i documenti richiesti. I documenti vengono forniti in allegato alla presente.
- Richiesta formale inviata via pec di ottenimento di certificato di destinazione urbanistica inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Villaperuccio in data 14 luglio 2021; si allega il Certificato n.21/2021 del 26/07/2021.
- Richiesta formale inviata via pec di ottenimento di certificato di stato civile inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Villaperuccio in data 15 luglio 2021; il creditore esecutato risulta di stato civile libero. Il Certificato di stato civile libero è fornito in allegato alla presente.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto 1. (Invio dell'informativa per il debitore)

È stata regolarmente inviata l'informativa al debitore con raccomandata n.052580445478 del 02/12/2020 e ritirata da familiare convivente in data 03/12/2020.

Punto 2. (Verifica della completezza della documentazione)

È stata verificata la documentazione in atti e sono state eseguite le ricerche catastali e ipotecarie. Si è proceduto alla verifica della documentazione che ha permesso di ricostruire il quadro della provenienza dell'immobile e l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni relative al ventennio in cui sussiste la continuità relativamente all'ultimo ventennio e che di seguito si riportano e sono allegate alla presente perizia:



1. TRASCRIZIONE del 28/09/1994 - Registro Particolare 13034 Registro Generale 19473 Pubblico ufficiale MACCIOTTA PAOLO Repertorio 320532 del 13/09/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 28/09/1994 - Registro Particolare 3263 Registro Generale 19474 Pubblico ufficiale MACCIOTTA PAOLO Repertorio 320533 del 13/09/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 28/09/1994 - Registro Particolare 13035 Registro Generale 19475 Pubblico ufficiale MACCIOTTA PAOLO Repertorio 320533 del 13/09/1994 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA';
4. ISCRIZIONE del 12/07/1999 - Registro Particolare 3614 Registro Generale 19782 Pubblico ufficiale MACCIOTTA PAOLO Repertorio 349721 del 05/07/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;
5. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4127 del 29/08/2002 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 853 del 28/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/10/2007. Cancellazione totale eseguita in data 03/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
6. ISCRIZIONE del 28/09/2007 - Registro Particolare 7493 Registro Generale 38588 Pubblico ufficiale PAGANELLI IVO Repertorio 14437/4995 del 26/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
7. TRASCRIZIONE del 28/09/2007 - Registro Particolare 25443 Registro Generale 38589 Pubblico ufficiale PAGANELLI IVO Repertorio 14438/4996 del 26/09/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
8. TRASCRIZIONE del 27/11/2017 - Registro Particolare 24913 Registro Generale 33876 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 5614 del 16/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A oggi l'unità immobiliare è presente:

- ISCRIZIONE del 28/09/2007 - Registro Particolare 7493 Registro Generale 38588 Pubblico ufficiale PAGANELLI IVO Repertorio 14437/4995 del 26/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un capitale pari a 250.000,00 euro.

Ulteriori pendenze nei confronti dell'esecutato risultano:

- Agenzia delle entrate-Riscossione, Agente della riscossione per le Province della Regione Sardegna, C.F. 13756881002, che ha presentato ricorso per intervento in esecuzione immobiliare il 28.03.2019 (Rif. N.658/2019) per un importo pari a complessivi 55.144,61 €;
- Gli avvocati Giovanni Zucca e Daniele Cortis hanno presentato ricorso per intervento in esecuzione il 05.03.2019 per un importo complessivo pari a 5.107,33 €;
- NEPRIX SRL ha presentato ricorso per intervento in esecuzione il 14/02/2020 per un credito di euro 37.714,281.

Punto 3. (Descrizione dell'immobile pignorato)

L'accesso all'immobile è stato regolarmente effettuato in data 21/12/2020. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza (anche se non continuativa) della proprietà ed alla presenza dell'ing. Valentina Schintu (in qualità di collaboratore del CTU). Durante il sopralluogo sono state prese misure del fabbricato presente, e dei terreni. E' stato effettuato rilievo topografico con appoggio ai punti fiduciali esistenti ed è stato istituito un nuovo punto fiduciale per poter procedere all'aggiornamento catastale. Sono state realizzate fotografie dello stato dei luoghi che si allegano.

L'immobile in esame è composto da n.4 particelle censite ne N.C.T. e n.1 particella censita nel N.C.E.U. Le particelle in oggetto sono tutte ubicate nel Comune di Villaperuccio, adiacenti alla strada statale n.293 e sono così censite:

- Comune di Villaperuccio, distinto al N.C.T. al Foglio 20 - Mappale n.79 - Qualità "Seminativo" - Classe "2" - Superficie 49mq - Intestati: "CANTU' ALI"



- Comune di Villaperuccio, distinto al N.C.T. al Foglio 20 – Mappale n.107 (ex78) – Qualità “Vigneto” – Classe “1” – Superficie 79.034mq – Intestati: “1”
- Comune di Villaperuccio, distinto al N.C.T. al Foglio 19 – Mappale n.135 Intestati: “1”
 Porz. AA Qualità “Seminativo” – Classe “4” – Superficie 70mq
 Porz. BB Qualità “Vigneto” – Classe “2” – Superficie 5.630mq
- Comune di Villaperuccio, distinto al N.C.T. al Foglio 19 – Mappale n.137 Qualità “Vigneto” – Classe “2” – Superficie 45.640mq – Intestati: “1”
- Comune di Villaperuccio, distinto al N.C.E.U. al Foglio n.20 – Mappale n.88 – subalterno n.2 (ex1) – Categoria “C/2” – Classe “7” – Consistenza 49mq – Superficie catastale 60mq – Rendita 86,04 € – Intestati: “1”

Le particelle in oggetto sono attigue e di fatto formano due lotti divisi da una strada di penetrazione che, a partire dalla strada statale n.293, si snoda per le campagne ed i vigneti della zona. I lotti sono dotati di un'ottima posizione, facilmente raggiungibili e limitrofi alla più importante via di comunicazione della zona (S.S. 293). Oltretutto i lotti sono del tutto prossimi alla Cantina di Santadi (1,5km percorrendo la S.S. 293) ed ai paesi di Villaperuccio (circa 3km dal centro del paese) e Santadi (circa 5km dal centro del paese).

Le caratteristiche pedologiche del suolo sono principalmente quelle di un terreno alluvionale con presenza di scheletro diffuso di piccole e medie dimensioni e con buona percentuale di sabbia: ha un drenaggio rapido per cui nei mesi estivi soffre di aridità, non essendo in grado di mantenere a lungo l'umidità negli strati superficiali.

Per semplicità di trattazione lo studio dell'immobile prosegue dividendo lo stesso nei due lotti che naturalmente la strada di penetrazione che si dirama a partire dalla S.S. 293 forma.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Il primo lotto, sulla sinistra (accedendo dalla strada statale n.293) è composto dalle particella n.107, n.79 e n.88 su cui insiste il fabbricato accatastato dal sottoscritto; il secondo lotto, sulla destra (accedendo dalla strada statale n.293) è composto dalle particelle n.135 e n.137.

LOTTO N.1 (evidenziato in verde): il lotto è di superficie complessiva pari a 79.034mq più la porzione di superficie pari a 77mq su cui insiste un fabbricato destinato a magazzino. Il lotto è parzialmente recintato ed è dotato di cancello all'ingresso. Il terreno, che ha ospitato per anni un vigneto, all'attualità è destinato a seminativo. All'interno del lotto è presente un pozzo artesiano in disuso ma è presente un impianto di distribuzione idrica collegato allo stesso pozzo. La particella n.79 (di 49mq) oggetto di perizia, pur non avendo visto conclusa la procedura di esproprio o cessione, ospita una cabina elettrica di trasformazione dell'Enel: per questo motivo è stata esclusa dalla valutazione economica del bene e la superficie considerata nella valutazione del presente lotto è stata opportunamente decurtata dei 49mq che la compongono. Verrà valutato il valore del terreno per una superficie pari a 79.034mq (e non 79.083mq).

All'interno del fabbricato sono presenti n.3 automobili abbandonate e da demolire: n.2 automobili sono provviste di targa (Targa n.1 BH632RS – Targa n.2 CA676604), la terza né è priva.

Il costo di demolizione, comprendente le spese di emolumenti Acì e imposte di bollo, compreso il costo del ritiro dei mezzi che è variabile a seconda del demolitore e si può stimare cautelativamente intorno a € 250,00 per ogni mezzo.

Complessivamente si stima che il costo delle demolizioni per le tre automobili possa aggirarsi intorno ai € 750,00.

All'interno del lotto è pure presente un fabbricato destinato a magazzino il cui accesso avviene unicamente dal lotto in oggetto. Esso è composto unicamente da un piano terra: n.1 rampa di accesso di superficie pari a 19mq circa, n.2 ambienti destinati a deposito di superficie utile complessiva pari a 44mq circa e n.1 bagno di superficie utile pari a circa 5mq. Nel complesso il fabbricato versa in uno stato di conservazione molto scarso e necessità di opere di manutenzione straordinaria.



Il fabbricato è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n.2 del 1999 ed è dotato di Certificato di Agibilità di cui al protocollo n.4715 del 07/11/2001 – Pratica Edilizia n.2 del 1999.

Tutti i documenti reperiti relativi al fabbricato sono presenti negli allegati numerati tra 001 e 013.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- a) Impianto elettrico
Impianto elettrico eseguito a vista. In disuso. L'impianto non è dotato di dichiarazione di conformità.
- b) Impianto idrico e di scarico
Sottotraccia. In disuso. L'impianto non è dotato di dichiarazione di conformità.
- c) Impianto di condizionamento
Non presente
- d) Acqua calda sanitaria
Non presente.
- e) Pareti e soffitti
Intonacati a civile con finitura al frattazzo e tinteggiatura di tipo civile, in cattivo stato perché in stato di abbandono.
- f) Pavimenti
Battuto di cemento in cattivo stato di conservazione.
- g) Infissi
Tutti gli accessi e gli infissi interni sono in metallo.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Conformemente alla NORMA ISO 9836 la superficie commerciale viene calcolata qui di seguito:

Ambiente	Superficie lorda	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale
Depositi P.T.	51.30mq	1	51.30mq
Bagno P.T.	6.79mq	1	6.79mq
Rampa P.T.	19.10mq	0.35	6.68mq
Totale			64.77mq

LOTTO N.2 (evidenziato in rosso): il lotto, di superficie complessiva pari a 51.340mq, ha accesso dalla strada statale n.293. Il lotto è interamente recintato ed è dotato di cancello all'ingresso. Il terreno è interamente destinato a vigneto. La vite è impiantata con dei filari realizzati con pali in cemento cui sono tesi dei fili di ferro per la crescita dei ceppi. Il vigneto impiantato è di qualità "Carignano". Nonostante tale vitigno abbia notoriamente una discreta resistenza alla siccità (anche se tale caratteristica è legata in buona parte al portainnesto prescelto in sede di impianto), qualora il periodo primaverile/estivo sia scarso di precipitazioni, soffre per la mancanza d'acqua e ciò si riflette nella produzione dei frutti con ridotte dimensioni dell'acino e del grappolo ed in sostanza minore quantità ed in alcuni casi anche inferiore: essendo dotato di un impianto di irrigazione, il vigneto in questione è non soggetto a tali criticità anche se lo stesso vigneto appare da molto tempo in uno stato di abbandono e le stesse piante non sono curate. Il vitigno ha un'età di circa vent'anni.

Punto 4. (Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento)

I dati inseriti nel pignoramento, relativamente ai terreni, coincidono con quelli reali. È pure presente, all'interno del bene, un locale di deposito mai indicato in pignoramento perché mai accatastato (ma regolarmente edificato per la conduzione del fondo).

I dati catastali, all'attualità sono modificati perché si è provveduto, grazie all'autorizzazione del giudice, alla redazione di Tipo mappale più frazionamento che ha portato alla modifica dei beni che qui sotto vengono elencati:

- Comune di Villaperuccio, distinto al N.C.T. al Foglio 20 – Mappale n.79
- Comune di Villaperuccio, distinto al N.C.T. al Foglio 20 – Mappale n.107 (ex78) formato dal frazionamento più tipo mappale di cui al protocollo n. 2021/41796 del 07/05/2021
- Comune di Villaperuccio, distinto al N.C.T. al Foglio 19 – Mappale n.135

- Comune di Villaperuccio, distinto al N.C.T. al Foglio 19 – Mappale n.137
- Comune di Villaperuccio, distinto al N.C.E.U. al Foglio n.20 – Mappale n.88 – subalterno n.2 (ex1) accatastato con variazione di cui al protocollo n. CA0042842 del 12/05/2021

Si fa presente come il mappale n.79, intestato a debitore esecutato, è occupata da una cabina elettrica di trasformazione, e per questo motivo non sarà inserita all'interno della valutazione complessiva del bene.

Punto 5. (Eventuali variazioni catastali necessarie)

Dai riscontri effettuati si è potuta verificare una difformità tra lo stato dei luoghi e gli estratti di mappa reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio.

Dai riscontri effettuati si è riscontrata l'assenza della planimetria catastale di un fabbricato realizzato nel sedime del terreno oggetto di esecuzione immobiliare: il fabbricato risultava censito presso il N.C.E.U. ma con attribuzione di rendita catastale presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010. Il fabbricato non risultava totalmente abusivo e non destinato alla demolizione. Si è provveduto, in sede di richiesta di proroga a fornire dettagliato preventivo per le operazioni catastali da eseguirsi.

A seguito di autorizzazione del Giudice di cui al verbale di udienza del 15/04/2021 si è provveduto alle seguenti operazioni:

- Rilievo topografico realizzato con strumentazione GPS;
- Istituzione di n.1 punto fiduciale;
- Redazione di libretto delle misure e di Tipo mappale più frazionamento (approvato con protocollo n. 41796/2021 del 07/05/2021);
- Notifica di tipo mappale più frazionamento, ai sensi del comma 5 dell'articolo n.30 del D.P.R. n.380/2001, fatta presso il Comune di Villaperuccio il 06/05/2021;
- Redazione di variazione catastale redatta con dichiarazione di unità immobiliare urbana ai sensi dell'articolo n.19 del D.L. n.78/2010 (registrata con protocollo n. CA0042842 del 12/05/2021).

Gli aggiornamenti catastali necessari sopra descritti, come da progetto di parcella professionale (per cui si richiede liquidazione) sopra citato hanno previsto i seguenti costi professionali e tributi anticipati del sottoscritto:

Redazione rilievo topografico e aggiornamento catastale di tipo mappale e frazionamento da eseguirsi con procedura Pregeo	€ 1.200,00
Redazione accatastamento da eseguirsi con procedura Docfa	€ 600,00
Cassa Nazionale Previdenza Assistenza Ingegneri Architetti (4%)	€ 72,00
Iva sui precedenti punti (22%)	€ 411,84
Tributi catastali (procedura Pregeo: 202,00 €) (procedura Docfa: 50,00 €)	€ 252,00
TOTALE	€ 2.535,84

Punto 6. (Descrizione dello strumento urbanistico e conformità dell'immobile)

Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione edilizia n.2/1999 del 24.02.1999 a seguito del parere della Commissione Edilizia del 23.02.1999, del Nulla Osta rilasciato ai sensi dell'art. n.7 della L. 1497/39 dall'Ufficio Tutela del Paesaggio dell'Assessorato Regionale in data 27.01.1999 protocollo n.364 – posizione n.49154. Successivamente alla comunicazione di inizio lavori ha fatto seguito la richiesta di certificato di agibilità di cui al protocollo n.4715 del 30.10.2001 emissione da parte del Comune di Villaperuccio del Certificato di Agibilità protocollo n.4715 del 07.11.2001.

Il fabbricato in oggetto è identificato all'interno della zona urbanistica E (Piano di Fabbricazione).

Dal confronto tra la ricostruzione del rilievo eseguito dal sottoscritto e le tavole di progetto di cui alla Concessione Edilizia n.2 del 1999 sono emerse le seguenti difformità:

- Mancata realizzazione di una tettoia di dimensioni pari a 82.50mq;
- Realizzazione di una rampa di accesso al deposito di circa 19mq per consentire l'accesso ai mezzi meccanici;
- Differenze dimensionali nel locale deposito.



Nel complesso le superfici ed i volumi realizzati sono nettamente inferiori ai volumi approvati.

Superficie totale approvata di cui alla Concessione Edilizia n.2/1999 = 137.88mq;

Superficie totale stato di fatto = 58.15mq;

Volume totale approvato di cui alla Concessione Edilizia n.2/1999 = 536.71mq;

Volume totale stato di fatto = 261.96mc.

Ai sensi e per gli effetti del comma n.1 dell'articolo n.16 della L.R. n.23 del 1985 le opere realizzate in assenza di concessione permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

L'eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica è richiedibile ai sensi del comma 4 dell'articolo n.167 della Legge 42 del 2004. 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;

Nel caso specifico, le opere eseguite, seppur eseguite in difformità dal titolo edilizio ottenuto, sono da ritenersi accertabili sia da un punto di vista edilizio urbanistico che dal punto di vista paesaggistico (si sottolinea che è comunque in capo all'amministrazione il potere tecnico-discrezionale di valutazione della compatibilità paesaggistica) anche se la in quanto esse principalmente non hanno comportato l'aumento di volumi legittimamente assentiti, ma una diminuzione.

I costi principali della pratica in oggetto sono i seguenti:

- Sanzioni forfetarie e diritti di segreteria = 600,00€
- Redazione della pratica da parte di un professionista abilitato = 2.500,00€
- Eventuali demolizioni di muratura e ricostruzione della stessa compreso il rifacimento dell'intonaco (per circa 20mq) per eliminare le differenze dimensionali nel locale deposito = 3.200,00€.

Complessivamente tra opere di adeguamento e oneri relativi alla presentazione della pratica di accertamento di conformità si ottiene un importo di costi di sanatoria pari a: 6.300,00€.

Ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell'articolo n.30 del DPR N.380 del 2001 gli immobili ricadono urbanisticamente come segue:

- **Foglio n.20 mappali 79 e 107** ricadono interamente in zona E – Zona agricola, disciplinata dall'articolo n.13 delle N.T.A. del P.d.F. del Comune di Villaperuccio, ricadono parzialmente in zona APF_16/07/2006a – Area percorse dal fuoco il 16/07/2006 ed inoltre ricadono interamente in zona Classe_3 – Aree di tipo misto, disciplinate secondo la normativa del Piano di classificazione acustica;
- **Foglio n.20 mappale 88** ricade interamente in zona E – Zona agricola, disciplinata dall'articolo n.13 delle N.T.A. del P.d.F. del Comune di Villaperuccio, ricade interamente in zona Classe_3 – Aree di tipo misto, disciplinate secondo la normativa del Piano di classificazione acustica;
- **Foglio n.19 mappale 135** ricade interamente in zona E – Zona agricola, disciplinata dall'articolo n.13 delle N.T.A. del P.d.F. del Comune di Villaperuccio, ricade interamente in zona Classe_3 – Aree di tipo misto, disciplinate secondo la normativa del Piano di classificazione acustica;
- **Foglio n.19 mappale 137** ricade interamente in zona E – Zona agricola, disciplinata dall'articolo n.13 delle N.T.A. del P.d.F. del Comune di Villaperuccio, ricade interamente in

zona Classe_3 – Aree di tipo misto, disciplinate secondo la normativa del Piano di classificazione acustica ed inoltre ricade parzialmente in Area di rispetto di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R., “area tutelata per legge” disciplinata dall’articolo n.142 del D.lgs. n.42/2004.

Tutti gli immobili:

- **Non rientrano nell’ambito di applicazione delle disposizioni del P.P.R. ai sensi dell’articolo n.14 della N.T.A.;**
- **Rientrano all’interno del Parco Geominerario Ambientale e storico di cui al D.M. ambientale n.265/2001.**

Punto 7. (Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti)

All’attualità è possibile vendere il bene pignorato in più lotti. Come precedentemente descritto i beni sono spazialmente divisi da una strada di penetrazione agraria.



LOTTO N.1 (evidenziato in verde): il lotto è di superficie complessiva pari a 79.034mq più la porzione di superficie pari a 77mq su cui insiste un fabbricato destinato a magazzino. Il lotto è parzialmente recintato ed è dotato di cancello all’ingresso. Il terreno, che ha ospitato per anni un vigneto, all’attualità è destinato a seminativo. All’interno del lotto è presente un pozzo artesiano in disuso ma è presente un impianto di distribuzione idrica collegato allo stesso pozzo. La particella n.79 (di 49mq) oggetto di perizia, pur non avendo visto conclusa la procedura di esproprio o cessione, ospita una cabina elettrica di trasformazione dell’Enel: per questo motivo è stata esclusa dalla valutazione economica del bene. Verrà valutato il valore del terreno per una superficie pari a All’interno del lotto è pure presente un fabbricato destinato a magazzino il cui accesso avviene unicamente dal lotto in oggetto. Esso è composto unicamente da un piano terra: n.1 rampa di accesso di superficie pari a 19mq circa, n.2 ambienti destinati a deposito di superficie utile complessiva pari a 44mq circa e n.1 bagno di superficie utile pari a circa 5mq.

LOTTO N.2 (evidenziato in rosso): il lotto, di superficie complessiva pari a 51.340mq, ha accesso dalla strada statale n.293. Il lotto è interamente recintato ed è dotato di cancello all'ingresso. Il terreno è interamente destinato a vigneto. La vite è impiantata con dei filari realizzati con pali in cemento cui sono tesi dei fili di ferro per la crescita dei ceppi. Il vigneto impiantato è di qualità "Carignano". Nonostante tale vitigno abbia notoriamente una discreta resistenza alla siccità (anche se tale caratteristica è legata in buona parte al portainnesto prescelto in sede di impianto), qualora il periodo primaverile/estivo sia scarso di precipitazioni, soffre per la mancanza d'acqua e ciò si riflette nella produzione dei frutti con ridotte dimensioni dell'acino e del grappolo ed in sostanza minore quantità ed in alcuni casi anche inferiore: essendo dotato di un impianto di irrigazione, il vigneto in questione è non soggetto a tali criticità anche se lo stesso vigneto appare da molto tempo in uno stato di abbandono e le stesse piante non sono curate. Il vitigno ha un'età di circa vent'anni.

I due lotti, come sopra descritti sono completamente indipendenti, fatto salvo il presunto utilizzo del lotto 2 del pozzo artesiano presente nel lotto 1. Non è stato possibile accertare tale utilizzo perché l'impianto di irrigazione, a quanto dichiarato dal sig. _____ è in disuso.

Punto 8. (Nominativi di eventuali comproprietari)

Punto 9. (Accerti se l'immobile è libero o occupato)

All'attualità l'immobile risulta occupato come evidenziato negli allegati:

048_Fascicolo_Aziendale_ " " " " Contratto_Comodato

050_Verifiche_Fascicoli_Aziendali.

Il bene in oggetto, in riferimento ai mappali n.135 e n.137 del foglio n.19 e n.ex78 (attualmente n.107) del foglio n.20, è oggetto di comodato d'uso in corso di validità dal 01/08/2018 al 31/12/2028

Il comodato d'uso è intestato a _____

A seguito della verifiche effettuate presso l'Argea è stato possibile accertare come l'immobile sia inserito all'interno del fascicolo aziendale _____

Tra i documenti presenti all'interno del fascicolo cartaceo è presente DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO ATTESTANTE LA QUALITA' DEL COMODATARIO, GLI ESTREMI DEL FONDO E LE GENERALITA' DEL PROPRIETARIO COMODANTE con protocollo AGEA.CAA2290.2018.0003228 01/08/2018 31/12/2028

Punto 10. (Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Punto 11. (Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli)

Sul bene pignorato non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Punto 12. (Esistenza di pesi gravati da censo, livello o uso civico dei beni pignorati)

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico: il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Punto 13. (Valutazione dell'immobile)

I criteri utilizzabili per i calcoli estimativi sono i seguenti:

1. Stima sintetica per comparazione diretta;
2. Stima analitica mediante capitalizzazione dei redditi;
3. Stima sul valore della costruzione;

4. Stima analitica basata sulla legge dell'equo canone;
5. Stima analitica basata sui dati catastali.

Mi limiterò ad utilizzare il metodo di stima per comparazione diretta, essendo il mercato abbastanza attivo e l'unico su cui fare, in questo specifico caso, un affidamento concreto.

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Per stima sintetica si intende la valutazione del bene attraverso il confronto diretto con beni omogenei: il metodo è detto infatti anche di stima per comparazione diretta.

In riferimento ai beni omogenei si procede definendo un'area (area elementare omogenea) nella quale la formazione dei prezzi unitari degli immobili scelti come termine di paragone abbia caratteristiche simili. In particolare si parla di caratteristiche di:

- Localizzazione
- Posizione
- Tipologia
- Produttività

Le particelle in oggetto sono attigue e di fatto formano due lotti divisi da una strada di penetrazione che, a partire dalla strada statale n.293, si snoda per le campagne ed i vigneti della zona. I lotti sono dotati di un'ottima posizione, facilmente raggiungibili e limitrofi alla più importante via di comunicazione della zona (S.S.293). Oltretutto i lotti sono del tutto prossimi alla Cantina di Santadi ed ai paesi di Villaperuccio e Santadi. I lotti sono pressoché completamente spiestrati. Sono inoltre presenti piante di ulivo lungo la strada di penetrazione che parte dalla S.S. 293 e che delimitano il confine a destra e a sinistra dei lotti.

Le caratteristiche pedologiche del suolo sono principalmente quelle di un terreno alluvionale con presenza di scheletro diffuso di piccole e medie dimensioni e con buona percentuale di sabbia: ha un drenaggio rapido per cui nei mesi estivi soffre di aridità, non essendo in grado di mantenere a lungo l'umidità negli strati superficiali.

Gli immobili utilizzati per la comparazione, relativamente ai terreni, sono i seguenti:

1. Santadi, vendesi terreno di circa 1,1 ettari in centro abitato, pianeggiante e con passo carrabile asfaltato di proprietà, con accesso diretto alla strada. Coltivato ad ulivi e con qualche mandorlo. La proprietà è recintata. Superficie 11.000mq. € 25.000,00 (24.000,00 €/ha).
2. A Santadi frazione di Terresoli vendesi terreno agricolo di circa 7.200 metri quadri con vigneto, uliveto e vari alberi da frutto. Recintato e con pozzo. Allacciamenti vicinissimi all'acqua potabile e corrente elettrica. Il terreno è spiestrato e pianeggiante comprende un vigneto di circa 600 piantine di malvasia e monica da tavola. Pianta da frutta: oliveto di oltre 50 piante, mandorli, fichi, giuggioli, carrubi. Il terreno si trova a Terresoli, frazione del Comune di Santadi, località Is Vaccas. € 24.000,00 (33.333,33 €/ha).
3. A Villaperuccio, in località Is Melonis, proponiamo terreno agricolo pianeggiante di circa 7 ettari. Il terreno ha doppio accesso dalla strada principale e dalla strada statale. Il terreno contiene delle piante d'ulivo e al suo interno è presente un rudere, di circa 150mq, composto da un corpo principale, una stalla e una rimessa. 70.000mq. € 125.000,00 (17.857,00 €/ha).
4. Terreno in vendita in strada Provinciale 79 s.n.c. - Villaperuccio € 600.000,00 - Superficie totale del terreno 288.000 m² - Accesso sentiero a 2 km dal nucleo urbano più vicino (20.833,33 €/ha).

Il valore €/ha per terreni presenti nel Comune di Villaperuccio (che viene assimilato al Comune di Santadi essendo i due comuni limitrofi e con caratteristiche molto simili in termini di vocazione agricola) si aggira intorno a 24.005,83 €/ha per ha agricolo.

LOTTO N.1 (evidenziato in verde): il lotto è di superficie complessiva pari a 79.034mq; rispetto attualmente destinato a seminativo. Come detto è irriguo, avendo al suo interno un pozzo artesiano e impianto di irrigazione. Al suo interno è pure presente un fabbricato destinato a magazzino. Il magazzino, in condizioni di elevata vetustà e manutenzione molto scarsa, pure utile alla conduzione del lotto, non cedibile se non insieme ai terreni, viene qui assimilato nella valutazione complessiva del lotto. Si fa notare qui che il maggior valore dei terreni utilizzati per comparazione diretta che hanno la presenza di magazzini è praticamente trascurabile.

Come precedentemente detto il valore €/ha per terreni presenti nel Comune di Villaperuccio (che viene assimilato al Comune di Santadi essendo i due comuni limitrofi e con caratteristiche molto simili in termini di vocazione agricola) si aggira intorno a 24.005,83 €/ha per ha agricolo.

Prendendo quale valore base il valore medio usato pari a 24.005,83 €/ha per ha agricolo si ottiene che il valore stimato del LOTTO N.1 pari a 24.005,83 €/ha *7,9034 ha = 189.727,67 €.

Utilizzare il metodo per comparazione diretta per la valutazione del fabbricato risulta impossibile e per la scarsità di immobili simili presenti nel mercato del Comune di Villaperuccio. Appare quindi più corretto effettuare una valutazione legata al costo di costruzione decurtata del costo di manutenzione straordinaria. Il fabbricato presente, destinato a magazzino, è in condizioni di vetustà importanti e necessità di importanti lavori di manutenzione straordinaria. Nella valutazione di questo si è tenuto conto del costo medio di costruzione per un fabbricato di questa tipologia (che si aggira intorno ai 500,00 €/mq) ed il costo medio di una manutenzione straordinaria che riguardi essenzialmente il risanamento della copertura, rifacimento degli impianti essenziali, e del bagno valutando un costo di circa 200,00 €/mq.

Complessivamente il fabbricato presente nel Lotto n.1, può essere valutato, in base alla destinazione d'uso, alle sue caratteristiche di produttività e tipologiche in con un valore di circa 300,00 €/mq.

Prendendo quale valore base il valore del costo di costruzione sottratto del costo di manutenzione straordinaria medio usato, si ottiene quindi un valore pari a 300,00 €/mq. Il fabbricato presente nel LOTTO N.1 pari a 300,00 €/mq *64,77mq = 19.431,00 €.

LOTTO N.2 (evidenziato in rosso): il lotto, di superficie complessiva pari a 51.340mq, ha accesso dalla strada statale n.293. Come precedentemente detto è interamente recintato ed è dotato di cancello all'ingresso. Il terreno è interamente destinato a vigneto. La vite è impiantata con dei filari realizzati con pali in cemento cui sono tesi dei fili di ferro per la crescita dei ceppi. Il vigneto impiantato è di qualità "Carignano". Il vigneto appare da molto tempo in uno stato di abbandono e le stesse piante non sono curate. Il vitigno ha un'età di circa vent'anni.

L'irrigazione sarebbe assicurata dal pozzo artesiano presente nel lotto n.2 quindi, se dovessero essere venduti separatamente andrebbe a crearsi una servitù sul lotto n.1. E' peraltro evidente come non fosse possibile verificare l'effettiva funzionalità dell'irrigazione in quanto non in uso.

Il valore €/ha per terreni presenti nel Comune di Villaperuccio (che viene assimilato al Comune di Santadi essendo i due comuni limitrofi e con caratteristiche molto simili in termini di vocazione agricola) si aggira intorno a 24.005,83 €/ha per ha agricolo.

Nella valutazione del lotto n.2 si tiene conto della vetustà del vigneto (probabilmente da espianare) e della non chiarezza in termini di potenzialità irrigua attuale.

Prendendo quale valore base il valore medio usato pari a 24.005,83 €/ha per ha agricolo si ottiene che il valore stimato del LOTTO N.1 pari a 24.005,83 €/ha *5,1340 ha = 123.245,93 €.



PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO	SUPERFICIE E COLTURA	VALORE
Lotto n.1 composto dalla particella n.117 e n.80 (compreso di magazzino agricolo annesso) con esclusione della particella n.79 (su cui insiste una cabina elettrica)	Superficie 79.034mq Seminativo irriguo - Magazzino 64,77mq	189.727,67 € 19.431,00 €
Lotto n.2 dalla particella n.135 e n.137	Superficie 51.340mq Vigneto di qualità Carignano	123.245,93 €
VALORE TOTALE DEI DUE LOTTI		332.404,60 €

Possiamo attribuire all'immobile in esame un valore di mercato pari a 332.404,60 €.

Si rimette al giudice la decisione di decurtare o meno da tale valore ottenuto i costi eventuali di demolizioni parziali, sanzioni amministrative e spese professionali derivanti dalla messa a norma del magazzino presente nel lotto n.1 stimate pari a 6.600,00 euro ed i costi di demolizione delle tre automobili presenti stimati pari a 750,00 euro.

Punto 14. (Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione)

Non risultano spese fisse di gestione.

Punto 15. (A.P.E.)

Non è necessaria in quanto si tratta di terreni agricoli ed il fabbricato presente è destinato a magazzino agricolo.

Cagliari, 03 agosto 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Pierluigi Locci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1.** 001_1999.01.07_Relazione_Tecnica_Esigenza_Fabbricato_Rurale (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 2.** 002_1999.01.07_Elaborato_Grafico_Fabbricato_Rurale (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 3.** 003_1999.01.07_Relazione_Tecnica_Fabbricato_Rurale (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 4.** 004_1999.01.07_Richiesta_Nulla_Osta_Paesaggistico_Fabbr_Rurale (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 5.** 005_1999.01.27_Autorizzazione_Paesaggistica_Fabbricato_Rurale (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 6.** 006_1999.02.24_Concessione_Edilizia_Fabbricato_Rurale (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 7.** 007_1999.02.24_Dichiarazione_Sostitutiva_Proprietà (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 8.** 008_1999.05.04_Attribuzione_Posizione_Regione (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 9.** 009_2001.05.15_Comunicazione_Inizio_Lavori (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 10.** 010_2001.10.30_Allegato_Richiesta_Certificato_Agibilità (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 11.** 011_2001.10.30_Domanda_Agibilità (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 12.** 012_2001.11.07_Allegato_Dichiarazione_direzione_Lavori_per_Agibilità (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 13.** 013_2001.11.07_Certificato_Agibilità (Copia documentazione accesso agli atti comunale)
- ALLEGATO 14.** 014_Estratto_Mappa_F20_78_79_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 15.** 015_Estratto_Mappa_F19_137_135_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 16.** 016_Planimetria_di_Rendita_Presunta_Fabbricato_Rurale_f20_m88_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 17.** 016_Visura_Storica_Fabbricato_Rurale_f20_m88_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 18.** 017_Visura_storica_f19_m135_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 19.** 018_Visura_storica_f19_m137_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 20.** 019_Visura_storica_f20_m78_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 21.** 020_Visura_storica_f20_m79_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 22.** 021_Visura_storica_f315_m135_Santadi (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 23.** 022_Visura_storica_f315_m137_Santadi (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 24.** 023_Visura_storica_f507_m78_Santadi (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)
- ALLEGATO 25.** 024_Visura_storica_f507_m79_Santadi (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio)

ALLEGATO 26

/

/

/

/

/

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ALLEGATO 32.** 031_Spese_Sostenute_Accatastamento_202euro (Aggiornamenti catastali redatti dal CTU a seguito dell'autorizzazione del Giudice)
- ALLEGATO 33.** 032_Visura_Storica_Fabbricato_f20_m88_s2_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio a seguito degli aggiornamenti catastali redatti dal CTU)
- ALLEGATO 34.** 033_Visura_Storica_f20_m107_Villaperuccio (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio a seguito degli aggiornamenti catastali redatti dal CTU)
- ALLEGATO 35.** 034_Planimetria_Catastale_Aggiornata (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio a seguito degli aggiornamenti catastali redatti dal CTU)
- ALLEGATO 36.** 035_Estratto_Mappa_Aggiornato (Documenti catastali estratti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio a seguito degli aggiornamenti catastali redatti dal CTU)
- ALLEGATO 37.** 036_1_Atto_Agenzia_Entrate (Richiesta verifica presenza di atti privati contratti di locazione eventualmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate)
- ALLEGATO 38.** 038_Ispezione_Ipotecaria_F19_M135_Villaperuccio (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 39.** 039_Ispezione_Ipotecaria_F315_M135_Santadi (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 40.** 040_Ispezione_Ipotecaria_Nota di trascrizione_13034_1994 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 41.** 041_Ispezione_Ipotecaria_Nota di trascrizione_13035_1994 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 42.** 042_Ispezione_Ipotecaria_Nota di iscrizione_3263_1994 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 43.** 043_Ispezione_Ipotecaria_Nota di iscrizione_3614_1999 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 44.** 044_Ispezione_Ipotecaria_F315_M135_Villaperuccio (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 45.** 045_Ispezione_Ipotecaria_Nota di trascrizione_25443_2007 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 46.** 046_ispezione_Ipotecaria_Nota di iscrizione_7493_2007 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 47.** 047_Ispezione_Ipotecaria_Nota di trascrizione_24913_2017 (Ispezione ipotecaria estratta dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio)
- ALLEGATO 48.** 048_  comprovante comodato
- ALLEGATO 49.** 049_Argea_Fascicoli_Aziendali (Verifica circa la presenza di terreni inseriti all'interno di fascicoli aziendali eventualmente registrati presso l'Ufficio Area della Regione Autonoma della Sardegna)
- ALLEGATO 50.** 050_Verifiche_Fascicoli_Aziendali (Risposta circa la presenza di terreni inseriti all'interno di fascicoli aziendali eventualmente registrati presso l'Ufficio Area della Regione Autonoma della Sardegna)
- ALLEGATO 51.** 051_Elaborato_StatoConcessionato-Stato di Fatto (elaborato grafico redatto dal CTU con confronto stato di fatto – stato concessionato sul fabbricato)
- ALLEGATO 52.** 052_Richiesta_Certificato_Dest_Urbanistica (Richiesta fatta dal CTU presso il Comune di Villaperuccio)
- ALLEGATO 53.** 053_Certificato_Destinazione_Urbanistica (Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villaperuccio)
- ALLEGATO 54.** 054_Dichiarazione di Interesse del Comune di Villaperuccio
- ALLEGATO 55.** 055_Dichiarazione di Interesse del Comune di Villaperuccio
- ALLEGATO 56.** 056_Dichiarazione di Interesse del Comune di Villaperuccio

Cagliari, 03 agosto 2021




Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Pierluigi Locci

