IMMOBILE N° 3

- *Comune di Decimoputzu (Ca), Bia Serra Gureu snc, loc.tà "Sa Mussurilia", Foglio 7, mapp. 460, piano T, cat. D/10, R.C. euro 6.000,06;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

5.2 QUESITO 2 6
DATI CATASTALI ATTUALI: 7
LOCALIZZAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA 7
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE 8
5.3 QUESITO 3 13
5.4 QUESITO 4 13
5.5 QUESITO 5 14
5.6 QUESITO 6 15
5.7 QUESITO 7 19
5.8 QUESITO 8 19
5.9 QUESITO 9 19
5.10 QUESITO 10 21
5.11 QUESITO 11 21
5.12 QUESITO 12 21
5.13 QUESITO 13 21
ALLEGATI 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5 RISPOSTE AI QUESITI

5.1 QUESITO 1

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);

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI	SI	NO
ESTRATTO DEL CATASTO	x	
CERTIFICATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento		x
CERTIFICATO NOTARILE attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	x	

Osservazioni: Nessuna

B) ***segnalando immediatamente*** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Osservazioni: Nessuna

C) ***predisponga***, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

L'elenco è di seguito riportato in ordine cronologico.

TRASCRIZIONI

1) **46/770 del 31 luglio 1976**:

[redacted] - Atto Amministrativo - Dichiarazione di successione, presentata a Cagliari [redacted] successivo **Atto di Divisione** - a rogito Dott. Pietro Alagna, Notaio in Cagliari, in data 19 dicembre 1984, [redacted] trascritto in Cagliari in data 15 gennaio 1985 all'art. 707 e **Consolidamento**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **dell'Usufrutto** per la quota di 1/3 (un terzo) di titolarità della [redacted]

A favore:

- [redacted]

Contro:

- [redacted]

Immobili:

- Comune di Decimoputzu (CA):
- N.C.E.U.:
  - fabbricato industriale al piano terra con corte esclusiva circostante di pertinenza, sito nel Comune di Decimoputzu (CA), Bia Serra Gureu snc, loc.tà "Sa Mussurilia" e distinto nel N.C.E.U. come segue: Foglio 7 - Mapp. 460 - Piano T - Categoria D/10 - R.C. euro 6.000,06;

ISCRIZIONI

1) **7.043/1.035 del 10 marzo 2009:**

Ipoteca giudiziale pari alla somma di Euro 440.000, a garanzia della somma di Euro 400.000, con ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari, in data 10 marzo 2009, Reg. gen. 7.043, Reg. part. 1.035

A favore (parte mutuante):

- [redacted]

Contro (parte mutuataria/datore di ipoteca):

- [redacted]

[redacted]

Immobili:

- Comune di Decimoputzu (CA):
- N.C.E.U.:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- fabbricato industriale al piano terra con corte esclusiva circostante di pertinenza, sito nel Comune di Decimoputzu (CA), Bia Serra Gureu snc, loc.tà "Sa Mussurilia" e distinto nel N.C.E.U. come segue: Foglio 7 - Mapp. 460 - Piano T - Categoria D/10 - R.C. euro 6.000,06;

Nota:

Si evidenzia che:

- detta ipoteca grava anche altre unità immobiliari;

2) **8.478/1.278 del 23 marzo 2009:**

Ipoteca giudiziale pari alla somma di Euro 520.000,00 a garanzia della somma di Euro 399.803,06, con ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari, in data 23 marzo 2009, Reg. gen. 8.478, Reg. part. 1.278

A favore (parte mutuante):

- [redacted]

Contro (parte mutuataria/datore di ipoteca):

- [redacted]

Immobili:

- Comune di Decimoputzu (CA):
- N.C.E.U.:
  - fabbricato industriale al piano terra con corte esclusiva circostante di pertinenza, sito nel Comune di Decimoputzu (CA), Bia Serra Gureu snc, loc.tà "Sa Mussurilia" e distinto nel N.C.E.U. come segue: Foglio 7 - Mapp. 460 - Piano T - Categoria D/10 - R.C. euro 6.000,06;

Nota:

Si evidenzia che:

- detta ipoteca grava anche altre unità immobiliari;

3) **15.366/2.795 del 26 maggio 2011:**

Ipoteca giudiziale pari alla somma di Euro 440.000,00 a garanzia della somma di Euro 400.000,00, con ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari, in data 26 maggio 2011, Reg. gen. 15.366, Reg. part. 2.795

A favore (parte mutuante):

- Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. - quota 1/1;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Contro (parte mutuataria/datore di ipoteca):

- [redacted]

Immobili:

- Comune di Decimoputzu (CA):
- N.C.E.U.:
  - fabbricato industriale al piano terra con corte esclusiva circostante di pertinenza, sito nel Comune di Decimoputzu (CA), Bia Serra Gureu snc, loc.tà "Sa Mussurilia" e distinto nel N.C.E.U. come segue: Foglio 7 - Mapp. 460 - Piano T - Categoria D/10 - R.C. euro 6.000,06;

Nota:

Si evidenzia che:

- nei quadri "A" e "D" della Nota di Trascrizione, si fa riferimento alla sopracitata precedente ipoteca giudiziale iscritta a Cagliari in data 10 marzo 2009, Reg. gen. 7.043, Reg. part. 1.035;

4) **24.112/16.891 del 03 agosto 2011:**

Verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 30 maggio 2011 - Rep. n. 3.337/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari in data 03 agosto 2011 (Reg. gen. 24.112, Reg. part. 16.891)

A favore (creditore procedente):

- [redacted]

Contro (debitore esecutato):

- [redacted]

Immobili:

- Comune di Decimoputzu (CA):
- N.C.E.U.:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- fabbricato industriale al piano terra con corte esclusiva circostante di pertinenza, sito nel Comune di Decimoputzu (CA), Bia Serra Gureu snc, loc.tà "Sa Mussurilia" e distinto nel N.C.E.U. come segue: Foglio 7 - Mapp. 460 - Piano T - Categoria D/10 - R.C. euro 6.000,06;

Nota:

Si evidenzia che:

- detto pignoramento grava anche altre unità immobiliari.

D) ***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'art. 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;

Trattandosi di un immobile (per civile abitazione) non è stato necessario, né opportuno, richiedere alcun certificato di destinazione urbanistica.

E' stato, invece, acquisito l'estratto di mappa, le visure e le planimetrie catastali dell'immobile che si allegano alla presente perizia (vedi allegato 1).

E) ***acquisisca*** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Tra la documentazione in atti sono presenti i certificati storici ventennali attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

5.2 QUESITO 2

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

In riferimento all'Atto di Pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 30 maggio 2011 e depositato in Cancelleria in data 31 maggio 2011, oggetto di pignoramento è l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Decimoputzu come segue:

- *Foglio 7, mapp. 460, Bia Serra Gureu snc, loc.tà "Sa Mussurilia", piano T, cat. D/10, R.C. 6.000,06 euro.*

L'immobile riportato nell'Atto di Pignoramento corrisponde fedelmente a quello della Relazione Notarile (alla lettera D), depositata in Cancelleria in data 29 novembre 2011, a rogito del Notaio Dott. Maurizio Gullà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI ATTUALI:

L'unità immobiliare in oggetto è distinta in catasto, nel N.C.E.U. del Comune Decimoputzu (CA), come segue:

LOCALITA'	INDIRIZZO	FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	VANI
COMUNE DI DECIMOPUTZU (CA)	Bia Serra Gureu snc, Loc.tà Sa Mussurilia	7	460	-	T	D/10*	-	-

* D/10 = fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Intestati (dal 25/10/2006):

- [redacted]

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 25/10/2006 n°41289.1/2006 in atti dal 14/12/2006 (Prot. N° CA0362603)

LOCALIZZAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento, [redacted] (proprietà per 1000/1000), è ***situato*** nel Comune di Decimoputzu ("Deximeputzu" in sardo), un Comune della Provincia di Cagliari con 4.402 abitanti.

Il territorio di Decimoputzu, esteso su una superficie di 44,81 Km^2, ad un'altezza di 17 metri rispetto al livello medio del mare, confina con i Comuni di Decimomannu, Siliqua, Vallermosa, Villasor e Villaspeciosa.

La **zona** in cui ricade il fabbricato è una zona E (agricola) – sottozona E1 del vigente Piano Urbanistico Comunale di Decimoputzu (CA).

Il **lotto** in oggetto è **ubicato** in Bia Serra Gureu snc, "Loc.tà Sa Mussurilia". Esso ha **forma** irregolare e leggermente acclive, si sviluppa su una **superficie complessiva** di mq 10.550,00 e **confina** con la proprietà dei [redacted] che hanno tutti edificato a oltre 400 m dal confine delle serre, [redacted] L'**accesso** al suddetto lotto è garantito da una strada privata, direttamente collegata alla strada vicinale "Serra Gureu", attraverso la quale si accede al centro abitato del Comune di Decimoputzu.

L'azienda si occupa principalmente di *fungicoltura* attraverso la lavorazione e la trasformazione dei prodotti fungicoli e d'*acquacoltura*, in particolare di allevamento di anguille.

[1] Si precisa che l'intestato, Sig. Pibia Francesco, nelle visure catastali è identificato con il nome "Francesco Antonio".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'interno del lotto sono presenti le seguenti strutture:

Opere sanate attraverso Concessione Edilizia in Sanatoria n°33/95

- *Impianto ittico per anguillicoltura* (blocco A) realizzato attraverso Concessione Edilizia n°47/88 e in seguito sanato, per difformità dalla stessa, attraverso Concessione Edilizia in Sanatoria n°33/95;
- *Impianto di depurazione* costituito da:
  - un vascone di decantazione;
  - una fossa di depurazione acque concentrate;
  - n° 2 tettoie

  realizzato attraverso Concessione Edilizia n°33/94 e in seguito sanato, per difformità dalla stessa, attraverso Concessione Edilizia in Sanatoria n°33/95.

Opere sanate attraverso Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2004

- *Serre adibite a fungicoltura* (blocchi B), approvate attraverso Concessione Edilizia n°81/87, ma realizzate nell'anno 1991 in difformità da essa per differenze dimensionali, d'ubicazione e di tipologia e in seguito sanate attraverso Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2004 (Pratica n° 15/2003);
- *Locale per la lavorazione dei prodotti fungicoli* (blocco D), realizzato nell'anno 2001 in assenza di regolare Concessione Edilizia e in seguito sanato attraverso Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2004 (Pratica n° 15/2003);
- *Serra adibita a cecheria* (blocco E), realizzata nell'anno 2002 in assenza di regolare Concessione Edilizia e in seguito sanata attraverso Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2004 (Pratica n° 15/2003);
- *Serra adibita all'affumicatura dei prodotti ittici* (blocco F), realizzata nell'anno 2002 in assenza di regolare Concessione Edilizia e in seguito sanata attraverso Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2004 (Pratica n° 15/2003).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

Come si è detto precedentemente, in data 08/03/2013, secondo quanto stabilito in sede di udienza, è stato eseguito un primo sopralluogo ma, non essendo stato possibile accedere agli immobili oggetto di pignoramento, è stato fissato un secondo sopralluogo, alle ore 10 del 15/03/2013, nel quale il sottoscritto C.T.U. è stato accompagnato da [redacted] (in qualità di Amministratore Delegato della società [redacted]). In occasione di tale sopralluogo è stato possibile prendere visione solo di una parte degli immobili ricadenti all'interno del lotto identificato nel N.C.E.U. al F. 7, Mapp. 460, Cat. D/10. Nello specifico trattasi della "*Serra adibita a cecheria* (blocco E), così come descritto precedentemente tra le opere sanate attraverso Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2004. Si deduce quindi che, per i restanti immobili ricadenti nello stesso lotto, all'interno dei quali non è stato possibile eseguire un adeguato rilievo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

planimetrico e fotografico, si farà riferimento: alla Relazione Tecnica allegata alla "Richiesta di Accertamento di Conformità di strutture realizzate in un lotto sito in località Coddu is Furcas" (Pratica n°15 – Conc. n° 14 - Anno 2003, pervenuta il 10/12/2002 Prot. n° 5769, a firma dei tecnici P.E. Pili Claudio e Ing. Marchei Mauro e del committente [redacted] rilasciata dal Comune di Decimoputzu a seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativa del 13/12/2012, a cura del sottoscritto C.T.U) e al rilievo fotografico relativo alla sola parte esterna dei blocchi suddetti.

- ***Impianto ittico (blocco A)*** (vedi fig. 2, 3, 4, 7, 9):

  Poiché non è stato consentito l'accesso all'**impianto ittico** (blocco A) in oggetto, sanato attraverso Concessione Edilizia n°33/1995, non è stata possibile effettuare la descrizione dello stesso. Tuttavia, dalla Relazione Tecnica sopra citata e al rilievo fotografico relativo alla sola parte esterna, si evince che la superficie coperta è di **3.003,30 mq.**

- ***Serre adibite a fungicoltura (blocchi B)*** (vedi fig. 3, 4, 9):

  Poiché non è stato consentito l'accesso alle serre abidite a fungicoltura (blocchi B) in oggetto, in seguito sanate attraverso Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2004, non è stata possibile effettuare la descrizione delle stesse. Tuttavia dalla Relazione Tecnica sopra citata si evince che le **serre adibite a fungicoltura** (blocchi B), aventi complessivamente una superficie coperta di **977, 68 mq,** sono costituite da n° 2 blocchi, realizzati specularmente e collegati tra loro attraverso un **corridoio di servizio** (blocco C), di dimensioni 3,70x24,20 m e avente una superficie coperta di **89,54 mq**, è coperto da lastre di plastica trasparente.

  Ciascuna serra è costituita da una struttura metallica su fondazione in cls e ha tamponature, sia per la facciata che per la copertura, costituita da lastre di plastica trasparente (onduline).

  Ogni serra ha dimensioni 24,20x20,20, possiede n°4 navate e si sviluppa su una superficie coperta complessiva pari a 488,84 mq.

  Ciascuna delle due serre, accessibili attraverso porte scorrevoli, è costituita da n° 4 tunnel, per un totale complessivo di n° 8, all'interno dei quali sono presenti delle strutture metalliche al di sopra delle quali si dispongono i blocchi di composto dai quali si ottengono i funghi. Inoltre, data la presenza di spore derivanti dalla coltivazione dei funghi, le serre sono state dotate di ventole d'estrazione e ricambio d'aria e di lampade germicidi.

- ***Locale per la lavorazione dei prodotti fungicoli (blocco D)*** (vedi fig. 10):

  Poiché non è stato consentito l'accesso al **locale per la lavorazione dei prodotti fungicoli** (blocco D) in oggetto, in seguito sanate attraverso Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2004, non è stata possibile effettuare la descrizione dello stesso. Tuttavia dalla Relazione Tecnica sopra citata si evince che tale locale è stato realizzato nell'anno 2001 ed è articolato nei seguenti ambienti: sala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lavorazione, disimpegno, deposito prodotti di lavorazione, cella frigorifera, anti-bagno, bagno e cabina autoclave.

Si sviluppa su una superficie coperta complessiva di **139, 85 mq**, considerando anche il corridoio non accessibile, realizzato per creare isolamento tra la struttura in oggetto e le serre adibite a fungicoltura, soprattutto in considerazione della presenza di una cella frigorifera.

La struttura in esame è realizzata con struttura portante in blocchi in cls uni-granulare delle dimensioni di 20x20x40 cm, su fondazione continua in cls.

La copertura è stata realizzata con struttura snella in pannelli prefabbricati tipo "sandwich", composti da due strati di lamiera grecata (spessore 6/10 mm) con interposto uno strato di poliuretano espanso monocellulare (spessore 6 cm), ad alto potere fonoassorbente e coibente.

Le divisioni interne sono realizzate, parte in muratura, parte con l'utilizzo di pannelli tipo "sandwich", aventi le caratteristiche precedentemente descritte, ma con spessore complessivo pari a 5 cm.

Gli intonaci sono del tipo "civile" con malta bastarda e di cemento su sottostante rinzaffo.

Le pavimentazioni e i rivestimenti delle pareti sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato.

La pavimentazione del locale adibito a deposito e della sala lavorazione è stata realizzata in modo da non creare riversamento dei prodotti della lavorazione nella rete di scarico sia delle acque bianche che di quelle nere, così come il piazzale antistante il fabbricato, nel quale si effettuano le operazioni di carico e scarico.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato, montati su controtelaio in legno, ancorati alla muratura tramite zanche murate.

L'impianto idrico è stato eseguito con tubazioni di vario diametro poste sotto traccia, al di sotto del pavimento, mentre lo scarico delle acque bianche e nere è stato realizzato con tubazioni di polietilene e convogliato nella fossa biologica prefabbricata, anziché alla rete urbana di cui la zona risulta sprovvista.

- ***Serra adibita a cecheria (blocco E)*** (vedi fig.6, 7):

La **serra adibita a cecheria** (blocco E), è l'unico locale nel quale è stato consentito l'accesso. Dal sopralluogo effettuato si conferma la descrizione che emerge dalla Relazione Tecnica sopra citata. Nello specifico, si evince che esso ha dimensioni 36,20x10,12 m e altezza pari a 6,52 m, si sviluppa su una superficie coperta complessiva di **366,35 mq**; è annessa all'acquacoltura ed è adibita a cecheria (vasche per l'allevamento intensivo delle ceche, utilizzate nel campo dell'anguillicoltura).

Al suo interno si trovano n° 54 vasche in granito adibite allo svezzamento delle cieche che rappresenta una fase indispensabile dell'allevamento, da associare all'attività dell'impianto ittico esistente. Tali vasche risultano complete di canalette per lo scarico acque e filtri vari (vedi fig. 11, 13).

La struttura della serra è costituita da una intelaiatura in ferro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le strutture verticali sono costituite da travi HEB 200x200, bullonate a piastre prefabbricate in acciaio zincato, affogate nel cordolo di fondazione.

Le strutture orizzontali sono costituite da capriate in acciaio zincato e bullonate alle travi.

Le facciate e la copertura, sono state realizzate con l'utilizzo di lastre in plastica trasparente (onduline) (vedi fig. 12) come nelle serre adibite a fungicoltura (blocco B).

Alla serra si accede attraverso n° 2 porte scorrevoli aventi dimensioni 1,90 m di lunghezza e 3,10 m di altezza.

Il pavimento è in cls trattato superficialmente con induritore in granuli di quarzo.

L'impianto idrico d'adduzione è costituito da tubazioni in PVC di varie dimensioni, da un impianto d'ossigenazione in tubi P.E. atossico semirigido , con saracinesche a diametri diversi e da un impianto per la distribuzione d'ossigeno liquido realizzato attraverso tubazioni in ferro zincato di varie dimensioni. Lo scarico delle acque avverrà con apposite tubazioni che le faranno confluire all'impianto di depurazione di cui l'azienda stessa è dotata e smaltite, convogliandole al Rio Mannu (come da Autorizzazione allo scarico delle acque n°252 del 05/02/2002).

In sede di sopraluogo il Sig. Oddo dichiara che l'impianto, anche se ultimato e dotato di tutti gli accorgimenti necessari, non è mai stato attivo.

- ***Serra adibita all'affumicatura dei prodotti ittici (blocco F)*** (vedi fig. 2, 5, 6):

Poiché non è stato consentito l'accesso alla **serra adibita all'affumicatura dei prodotti ittici** (blocco F) in oggetto, in seguito sanate attraverso Concessione Edilizia in Sanatoria n°14/2004, non è stata possibile effettuare la descrizione della stessa. Tuttavia dalla Relazione Tecnica sopra citata si evince che tale serra, adiacente alla serra adibita a cecheria, precedentemente descritta, ha dimensioni 36,20x15,18 m si sviluppa su una superficie coperta complessiva di **549,51 mq**; è annessa all'acquacoltura ed è adibita alla trasformazione dei prodotti ittici.

La struttura della serra è realizzata in profilati metallici.

Le strutture verticali sono costituite da travi HEB 200x200, bullonate a piastre prefabbricate in acciaio zincato, affogate nel cordolo di fondazione.

Le strutture orizzontali sono costituite da capriate in acciaio zincato e bullonate alle travi.

Le facciate e la copertura, sono state realizzate con l'utilizzo di lastre in plastica trasparente (onduline) come nelle serre precedentemente descritte.

Il pavimento è in cls trattato superficialmente con induritore in granuli di quarzo.

In sede di sopraluogo i[redacted]dichiara che l'impianto, anche se ultimato e dotato di tutti gli accorgimenti necessari, non è mai stato attivo.

Lo **stato d'uso** e le **condizioni generali** di manutenzione possono ritenersi complessivamente **mediocri.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito, nella tabella allegata, si possono individuare correttamente gli ambienti e le superfici calpestabili desunte dalla Relazione Tecnica allegata alla "Richiesta di Accertamento di Conformità di strutture realizzate in un lotto sito in località Coddu is Furcas" (Pratica n°15 – Conc. n° 14 - Anno 2003 pervenuta il 10/12/2002 Prot. n° 5769 a firma dei tecnici P.E. Pili Claudio e Ing. Marchei Mauro e del committente [redacted], rilasciata dal Comune di Decimoputzu.

SUPERFICI OPERE APPROVATE	
LOCALI PIANO TERRA	CONSISTENZA (mq)
Impianto ittico (A)	*3.003,30*
TOTALE	*3.003,30*

SUPERFICI OPERE APPROVATE	
PERTINENZE ACCESSORIE (piano primo)	CONSISTENZA (mq)
Tettoie	*44,73*
TOTALE	*44,73*

SUPERFICI OPERE SOGGETTE AD ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	
LOCALI PIANO TERRA	CONSISTENZA (mq)
Serre adibite a fungicoltura (B)	*977,68*
Corridoio di servizio (C)	*89,54*
Locale lavorazione prodotti fungicoli (D)	*139,85*
Serra adibita a cecheria (E)	*366,35*
Serra adibita ad affumicatura prodotti ittici (F)	*549,51*
TOTALE	*2.122,93*

TOTALE SUPERFICIE COPERTA	*5.170,96*

Segnalazioni:

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che lo stato attuale dei luoghi differisce dagli elaborati grafici e dalla Relazione Tecnica relativi all'"Accertamento di conformità di strutture realizzate in un lotto sito in località Coddu is Furcas" (art. 13 Legge 47/85) presentata dalla società [redacted], Pratica n° 15/2003, pervenuta in data 10 dicembre 2002 con prot. n. 5769 e a firma dei progettisti delle opere Dott. Ing. Mauro Marchei e P.E. Claudio Pili. Nello specifico tali difformità consistono in:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Aggiunta di un corpo adiacente alle serre adibite a cecheria e ad affumicatura e prodotti ittici (blocchi E ed F) e a filo con il l'impianto ittico (blocco A);
- Chiusura su un lato del corridoio di separazione tra l'impianto ittico (blocco A) e le serre adibite a cecheria (blocco E);
- Chiusura su un lato del corridoio di servizio (blocco C) di separazione tra le serre adibite a fungicoltura (blocchi B).

5.3 QUESITO 3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'Atto di Pignoramento e nella visura catastale (fabbricato sito nel Comune di Decimoputzu (CA), Bia Serra Gureu snc, Loc.tà "Sa Mussurilia", identificato al N.C.E.U. al F. 7, Mappale 460, Piano T, Cat. D/10, R.C. 6.000,06 €) (vedi allegato 1.2).

5.4 QUESITO 4

proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

L'immobile, realizzato in epoca successiva al 1° settembre 1967, risulta regolarmente accatastato e distinto al N.C.E.U. del Comune di Decimoputzu (CA) al F. 7, Mapp. 460, Cat. D/10; la visura fa riferimento ad un fabbricato destinato a funzioni produttive connesse alle attività agricole, suddiviso in diverse unità al piano terra, che insiste su un lotto di superficie complessivo pari a mq 10.550.

Dalle indagini svolte presso gli archivi, è emerso che non è presente la planimetria catastale, ma solo l'estratto di mappa (vedi allegato 1.3). Pertanto non è stato possibile verificare la corrispondenza o le difformità tra la suddetta planimetria catastale e lo stato di fatto; sarà eventualmente opportuno incaricare un tecnico abilitato per eseguire l'aggiornamento catastale, depositando la planimetria aggiornata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.5 QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Si precisa che il Piano Urbanistico del Comune di Decimoputzu (CA), attualmente vigente, aggiornato in data 15 gennaio 2008 attraverso Determ. Dir. Gen. N. 1487/DG del 21/12/2007 (BURAS N. 2 del 15/01/2008) e successivamente adottato con Delibera del C.C. n° 20 del 10/12/2009.

In base al vigente P.U.C. del Comune di Decimoputzu, i beni pignorati, distinti al N.C.E.U. del Comune di Decimoputzu al Foglio 7 Mappale 460 Cat. D/10, ricadono all'interno della **Zona omogenea "E"** - Zone agricole, **Sottozona "E1"** - Aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata.

Art. 13 delle Norme di Attuazione

In particolare, l'articolo 13 delle Norme di Attuazione stabilisce: *"Le parti del territorio comunale classificate zone "E" sono destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. Ai sensi del Decreto Presidente Giunta Regionale della R.A.S. n. 228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone Agricole), le zone "E" del territorio comunale sono suddivise nelle seguenti sottozone:*

E1 - aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata

E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3 - aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e residenziali, localizzate in prossimità dell'abitato;

E5 - aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale".

Dagli accertamenti svolti si evince che il fabbricato oggetto di perizia è classificabile all'interno della categoria *"a": fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificabili come industriali".*

Per questa categoria, *"gli indici massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti: 0,20 mc/mq. Con deliberazione del Consiglio Comunale, per i fabbricati di cui alla lettera a, l'indice può essere elevato sino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal limite delle zone omogenee "A", "B", "C" non inferiore a ml 500".* (...)

"Non sono fissate limitazioni per le altezze dei fabbricati non residenziali, fermo restando che le altezze degli edifici devono sempre trovare giustificazione nell'utilizzo cui sono destinati o nelle particolari esigenze legate al funzionamento tecnico degli impianti di lavorazione". (...)

"Per le sole serre il distacco minimo dai confini privati è fissato in 4 m". (...)

"Ai fini edificatori per tutte le sottozone la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 1,00, salvo che per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,50.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 ml dai confini di proprietà e, rispetto al limite delle zone omogenee A,B,C,G. I medesimi fabbricati devono avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura pari al 50% del fondo su cui insistono, senza limiti di volumetria. Ai fini dell'applicazione delle norme, le serre-fungaie con copertura in lastre cieche di vetroresina, sono equiparate alle altre categorie di serre".

5.6 QUESITO 6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni, ***quantificando*** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

Breve cronistoria amministrativa relativa all'intero fabbricato:

Su richiesta del C.T.U., inoltrata in data 13 dicembre 2012 e protocollata in data 14 dicembre 2012 con Prot. n. 8875 (vedi allegato 2.1), di poter consultare e avere copia di tutti i documenti ed elaborati attestanti la regolarità edilizia del compendio pignorato, il responsabile dell'area tecnica del Comune di Decimoputzu (Geom. Roberto Pili) rilascia, in data 05/02/2013 e successivamente, su richiesta di ulteriori integrazioni, in data 26/09/2013, la seguente documentazione:

- Autorizzazione Edilizia n° 81/87 (Prot. 2942) rilasciata in seguito a domanda presentata dalla Società [redacted] in data 06/07/1987 e relativa alla costruzione di una serra per la produzione di funghi (blocchi B) (vedi allegato 2.2);
- Concessione Edilizia n° 47/88 relativa all'impianto ittico per anguillicoltura (blocco A), non presente in Archivio Comunale;
- Concessione Edilizia n° 33/94 relativa ad impianto di depurazione costituito da un vascone di decantazione, una fossa di depurazione acque concentrate e n°2 tettoie (tettoia aperta e platea scoperta), non presente in Archivio Comunale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 33/95 relativa all'impianto ittico per anguillicoltura e l'impianto di depurazione, non presente in Archivio Comunale;
- "Richiesta di Concessione per la realizzazione di un impianto per la trasformazione dei prodotti ittici e relativi servizi", presentata in data 25/07/1997, Prat. Edilizia n°1/1998, Prot. N° 4068, d[redacted]
- "Comunicazione di riinvio o diniego su domanda di concessione di esecuzione lavori edili", Prat. Edilizia n°1/1998, Prot. N° 1023 del 2 marzo 1998, trasmessa alla Ditta "Aguille s.a.s." [redacted] relativa alla "Richiesta di Concessione per la realizzazione di un impianto per la trasformazione dei prodotti ittici e relativi servizi" con riferimento alla domanda presentata in data 25/07/1997 (vedi allegato 2.3). Il diniego è stato emesso con la seguente motivazione: *"per incompletezza degli elaborati, poiché non sono state rispettate le distanze minime fra fabbricati in progetto e quelli esistenti, la destinazione ufficio è incompatibile con la destinazione agricola, le caratteristiche dei locali in progetto non rispettano le prescrizioni dell'art. 3.2.5 e dell'art. 43 del vigente R.E. del P.U.C. adottato; i vari locali risultano privi di aria e di luce e la superficie coperta totale supera quella massima consentita dall'art. 13 delle N.A. del P.U.C. adottato";*
- "Richiesta di Concessione per la realizzazione di un impianto per la trasformazione dei prodotti ittici e relativi servizi", presentata in data 01/08/1997, Prat. Edilizia n°2/1998, Prot. N° 4165, dalla [redacted]
- "Richiesta di Concessione per la realizzazione di un locale da adibire ad ufficio, sala mensa, laboratorio e servizi igienici a servizio di un impianto ittico", presentata in data 29/08/1997, Prat. Edilizia n°3/1998, Prot. n. 4471, dalla Ditta "[redacted];
- "Comunicazione di riinvio o diniego su domanda di concessione di esecuzione lavori edili", Prat. Edilizia n° 3 Anno 1998, Prot. n. 1021 del 2 marzo 1998, trasmessa alla [redacted] relativa alla "Richiesta di Concessione per la realizzazione di un locale da adibire ad ufficio, sala mensa, laboratorio e servizi igienici a servizio di un impianto ittico" con riferimento alla domanda presentata in data 29/08/1997 (vedi allegato 2.4). Il diniego è stato emesso con la seguente motivazione: *"per incompletezza degli elaborati, perché destinazione ufficio e laboratorio è incompatibile con la destinazione della Zona Agricola; tutti gli ambienti sono privi di idonea areazione ed illuminazione; l'altezza netta dei locali, lo spessore dei muri, la larghezza del disimpegno sono inferiori a quelli minimi regolamentari; i nuovi locali non rispettano le distanze minime della serra esistente prevista dall'art. 21 del vigente P. di F.; le dimensioni e le caratteristiche dei gradini non rispettano le prescrizioni contenute nelle vigenti leggi ed in particolar modo nel D. M. n° 236 del 14/06/1998";*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Relazione Tecnica relativa all'"Accertamento di conformità di strutture realizzate in un lotto sito in località Coddu is Furcas" (art. 13 Legge 47/85) presentata dalla società [redacted], Pratica n° 15/2003, pervenuta in data 10 dicembre 2002 con Prot. n. 5769 e a firma dei progettisti delle opere Dott. Ing. Mauro Marchei e P.E. Claudio Pili;

- Elaborati grafici relativi all'"Accertamento di conformità di strutture realizzate in un lotto sito in località Coddu is Furcas" (art. 13 Legge 47/85) presentata dalla società [redacted], Pratica n° 15/2003, pervenuta in data 10 dicembre 2002 con prot. n. 5769 e a firma dei progettisti delle opere Dott. Ing. Mauro Marchei e P.E. Claudio Pili (vedi allegato 2.5):
  - Planimetria catastale (scala 1:2000);
  - Planimetria generale (scala 1:500);
  - Pianta, prospetti e sezione del blocco D (scala 1:100);
  - Pianta (scala 1:200) e prospetti (scala 1:100) del blocco B;
  - Particolare pianta (scala 1:100) del blocco B;
  - Sezione e prospetto del blocco B (scala 1:100);
  - Piante dei blocchi E ed F (scala 1:200);
  - Particolare piante dei blocchi E ed F (scala 1:100);
  - Sezione e prospetto dei blocchi E ed F (scala 1:100);
  - Calcolo planivolumetrico opere esistenti sanate con Concessione Edilizia 33/95 del blocco A (scala 1:200);
  - Calcolo planivolumetrico opere soggette ad Accertamento di Conformità dei blocchi B, C e D (scala 1:200);
  - Calcolo planivolumetrico opere soggette ad Accertamento di Conformità dei blocchi E e F (scala 1:200);

- Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 legge n° 47 del 28 febbraio 1995) n° 14 rilasciata in data 02 dicembre 2004 (Pratica n° 15/2003) relativa alla domanda presentata in data 10 dicembre 2002 da [redacted] in qualità di Amministratore Delegato della Società [redacted], per l'esecuzione dei lavori di costruzione di O.M.F. realizzati in assenza ed in difformità dell'Autorizzazione n°81/87, come meglio specificato negli elaborati grafici a firma del P.E. Claudio Pili, relativa all'immobile destinato a produzione e lavorazione di funghi e prodotti ittici (vedi allegato 2.6).

Pertanto, dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu, relativamente all'esistenza di documenti ed elaborati riguardanti l'unità immobiliare pignorata, è risultato quanto segue:

- la costruzione dell'immobile è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nota: Non risulta presente né il Certificato d'Agibilità, né il Certificato di Collaudo Statico e di Dichiarazione di Conformità degli impianti a regola d'arte.

La **Regolarità Edilizia dell'immobile**, detta anche conformità urbanistica, è dimostrata dalla corrispondenza tra il progetto depositato in Comune da un tecnico abilitato, con cui l'ente competente in materia edilizia ha autorizzato la realizzazione dell'immobile, e lo stato di fatto.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che lo stato attuale dei luoghi differisce dagli elaborati grafici e dalla Relazione Tecnica relativa all'"Accertamento di conformità di strutture realizzate in un lotto sito in località Coddu is Furcas" (art. 13 Legge 47/85) presentata dalla società "[redacted]", Pratica n° 15/2003, pervenuta in data 10 dicembre 2002 con prot. n. 5769 e a firma dei progettisti delle opere Dott. Ing. Mauro Marchei e P.E. Claudio Pili (vedi allegato 2.5). Nello specifico tali difformità consistono in:

- Aggiunta di un corpo adiacente alle serre adibite a cecheria e ad affumicatura e prodotti ittici (blocchi E ed F) e a filo con l'impianto ittico (blocco A);
- Chiusura, su un lato, del corridoio di separazione tra l'impianto ittico (blocco A) e le serre adibite a cecheria (blocco E) e realizzazione di una copertura piana in lastre di plastica trasparente (onduline);
- Chiusura, su un lato, del corridoio di servizio (blocco C) di separazione tra le serre adibite a fungicoltura (blocchi B) e realizzazione di una copertura piana in lastre di plastica trasparente (onduline).

A fronte di tali modifiche, realizzate in assenza di regolare titolo autorizzativo, l'immobile non risulta conforme dal punto di vista urbanistico, tuttavia, il compendio pignorato si può comunque vendere nella situazione attuale a condizione che venga rimesso in pristino allo stato assentito in base alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 14, rilasciata in data 02 dicembre 2004 (Pratica n° 15/2003) (vedi allegato 2.6).

Pertanto, al valore di mercato dell'immobile pignorato, sarà applicato un congruo deprezzamento relativo alla demolizione e allo smaltimento dei manufatti soggetti ad abuso edilizio che, poiché realizzati attraverso una struttura snella in pannelli prefabbricati e montati in opera, risultano di facile rimozione.

La **Regolarità Catastale** è la corrispondenza tra lo stato di fatto e i dati catastali. Il catasto (Agenzia del Territorio) è un ufficio statale che ha una funzione prettamente fiscale; esso non è "probatorio" e non dimostra alcunché rispetto alla regolarità edilizia dell'immobile infatti, paradossalmente possono esistere immobili abusivi ma accatastati. Pertanto, ciò che permette di verificare la presenza o meno di un abuso edilizio non è mai il catasto ma solo il titolo abilitativo al comune.

Dalle indagini catastali effettuate, risulta che l'immobile corrisponde a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento (depositato in Cancelleria in data 31 maggio 2011), nella visura (vedi allegato 1.2) e nella relazione notarile, alla lettera D (a firma del Dott. Maurizio Gullà e depositata in Cancelleria in data 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

novembre 2011) ed in particolare il S[redacted]) è unico titolare della proprietà del suddetto immobile per una quota pari ad 1000/1000.

5.7 QUESITO 7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, allo 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;

Si ritiene che i beni pignorati, dal punto di vista della vendibilità, non siano divisibili in due o più lotti distinti in quanto non verrebbero rispettati i requisiti minimi previsti dalla normativa di riferimento (Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente, Art. 13 delle Norme di Attuazione), sia per quanto riguarda gli indici urbanistici che per le distanze minime dei fabbricati dai confini.

5.8 QUESITO 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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;

L'immobile in oggetto è pignorato per intero e non pro quota e il diritto di proprietà spetta [redacted] avente una quota pari a 1000/1000.

5.9 QUESITO 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; ***acquisisca*** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Durante il secondo sopralluogo, effettuato in data 15 marzo 2013, alle ore 10:00, il C.T.U. ha potuto constatare che l'immobile (di proprietà al 1000/1000 del [redacted] è attualmente libero e l'attività aziendale non risulta in esercizio.

Precedentemente al sopralluogo, il C.T.U. ha depositato istanza, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cagliari 2 (vedi allegato 3.1), al fine di verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione. In seguito a tale richiesta, presentata in data 12/12/2012 con Prot. n. 105668, la Direzione Provinciale si è espressa in data 04/02/2013; dall'interrogazione dei dati, non risultano registrati contratti di affitto a nome dell'esecutato, come da certificazione allegata (vedi allegato 3.2).

Nonostante ciò, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cagliari 2, alla stessa dichiarazione ha allegato il contratto di locazione, registrato in data 20/11/2006, della durata di anni 10, così come si evince dall'art. 7 del presente contratto, e stipulato tra il Si[redacted] ed ivi residente in via Villaspeciosa n°9, [redacted] e il [redacted] Legale Rappresentante della società '[redacted]

L'art. 1 del suddetto contratto, stabilisce ch[redacted] *proprietario dell'area adibita a fabbricazione di prodotti chimici organici mediante processi di fermentazione, di cui al cod. ISTAT 24.66.1 e distinto al F. 7, Mappale 46 e di complessivi 10.100 mq, sita in Decimoputzu (CA)".*

L'art. 2 riporta quanto segue: [redacted] *ede in locazione alla Società* [redacted] *una parte ammontante a 3500 mq, con la struttura di cui alla Concessione n° 14 del 02/12/2004 per la parte pertinente la fungicoltura della suddetta area".*

Dai documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, emergono alcune contraddizioni relative al fatto che l'immobile in oggetto è identificato al Fg. 7, Mapp. 46, come si desume dall'art. 1 del sopracitato contratto di locazione, e non come risulta dall'Atto di Pignoramento, depositato in Cancelleria in data 13 maggio 2011, distinto al N.C.E.U. al Fg. 7, Mapp. 460. Anche la Relazione Notarile, alla lettera D, depositata in Cancelleria in data 29 novembre 2011, a rogito del Notaio Dott. Maurizio Gullà, fa riferimento all'attuale Mappale 460.

Tale contraddizione scaturisce dal fatto che il terreno sul quale insistono i beni oggetti di pignoramento era distinto originariamente, al Catasto Terreni del Comune di Decimoputzu, al Fg. 7, Mapp. 46 di superficie pari a 10.550 mq il suddetto Mappale è stato soppresso generando i Mappali 413 e 414 (seminativo di superficie pari a 26 mq). A sua volta, il Mappale 413 è stato soppresso generando il Mappale 460 (Ente Urbano di superficie pari a 10.524 mq) (vedi allegato 1.1).

Un'altra contraddizione emerge dalla Relazione Tecnica relativa all'"Accertamento di conformità di strutture realizzate in un lotto sito in località Coddu is Furcas" (presentata dalla società [redacted]", Pratica n° 15/2003, pervenuta in data 10 dicembre 2002 con prot. n. 5769 e a firma dei progettisti delle opere Dott. Ing. Mauro Marchei e P.E. Claudio Pili) (vedi allegato 2.5). Dalla suddetta relazione si evince che la società

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

operante nell'area in esame è la [redacted], con sede legale in Iglesias, via Regione Palmeri 10, avente P. [redacted], *"avendone titolo a seguito di contratto di locazione regolarmente registrato al n° 01438 presso l'Ufficio del Registro di Cagliari in data 19/02/1985"*.
Si precisa che tale contratto non è stato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.

5.10 QUESITO 10

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

Niente da segnalare.

5.11 QUESITO 11

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; ***accerti*** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

Sulla base di quanto accertato dalla sottoscritta, sul bene pignorato, non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

5.12 QUESITO 12

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non esistono diritti demaniali o usi civici.

5.13 QUESITO 13

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato di compravendita, il C.T.U. ritiene di dover adottare il criterio cosiddetto a *"valore di mercato"*.
Il metodo di stima utilizzato è quello per *"comparazione diretta"*; questo metodo permette di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della stima, mediante comparazione con altri immobili,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aventi simili caratteristiche, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe e sulla base dei prezzi riscontrabili in traslazioni avvenute degli stessi beni.

Per la scelta degli immobili da comparare occorre individuare prioritariamente un *"mercato omogeneo"*, ossia una zona, all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici.

Una volta individuati gli immobili di confronto all'interno del mercato omogeneo, si devono considerare i parametri qualificanti l'immobile in questione e che consentono il confronto con gli altri simili.

Con tale criterio il valore degli immobili viene determinato sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, come parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale espresso in €/Mq. Nel caso in esame, ovvero di unità adibite a fabbricati per funzioni produttive, il confronto con immobili simili viene condotto tenendo conto di specifiche caratteristiche quali ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, stato di occupazione e condizioni particolari di mercato.

Calcolo della superficie commerciale

Nel prospetto che segue si riassume il calcolo della superficie commerciale dell'immobile e la determinazione della sua quotazione di mercato con ogni pertinenza.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alle superfici lorde ricavate dagli elaborati relativi al progetto approvato e rilasciato dal Comune, fatta eccezione per la serra adibita a cecheria (blocco E) nella quale è stato consentito l'accesso in sede di sopralluogo.

Pertanto, con errore trascurabile, si utilizzano le superfici rilevate in sede di sopralluogo.

	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
IMPIANTO ITTICO (BLOCCO A)	3.003,30	1	3.003,30
SERRE ADIBITE A FUNGICOLTURA (BLOCCO B)	977,68	1	977,68
CORRIDOIO DI SERVIZIO (BLOCCO C)	89,54	1	89,54
LOCALE LAVORAZIONE PRODOTTI FUNGICOLI (BLOCCO D)	139,85	1	139,85
SERRA ADIBITA A CECHERIA (BLOCCO E)	366,35	1	366,35
SERRRA ADIBITA AD AFFUMICATURA PRODOTTI ITTICI (BLOCCO F)	549,51	1	549,51
TETTOIE (PERTINENZE)	44,73	0,1	4,47
AREA DI PERTINENZA IMPIANTI	5.379,04	0,05	268,95
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**5.399,65**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (BLOCCHI A + B + C+ D + E + F + TETTOIE + AREA PERTINENZA) = **5.399,65 mq**

Si precisa che per il calcolo delle superfici commerciali si fa riferimento alle seguenti normative:

- Norma UNI 10750:2005 (Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- D.P.R. n° 138/98, Allegato C (Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria)

le quali stabiliscono di utilizzare i coefficienti di ragguaglio riportati nello schema precedente; in particolare la superficie dei blocchi è stata computata nella misura del 100% della superficie lorda, mentre quella delle tettoie nella misura del 10% e quella dell'area di pertinenza degli impianti nella misura dello 0,05%.

Determinazione del valore unitario

Viste le caratteristiche del bene descritte, si è proceduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in cui ricade il fabbricato, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili, per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato. È stata portata avanti una minuziosa ricerca, volta a trovare immobili in vendita, aventi caratteristiche simili a quello in esame; tuttavia tale ricerca non è stata semplice dal momento che, nonostante tali blocchi siano delle serre realizzate con struttura snella in ferro e pannelli prefabbricati, pertanto facilmente amovibile, tuttavia la specificità delle attività in esso svolte, legate allo svolgimento dei cicli di lavorazione sia per i prodotti fungicoli che per quelli ittici, rende vincolante il riutilizzo di questi spazi interni per altri scopi e attività produttive.
Tale aspetto risulta limitante ai fini della commerciabilità del bene in oggetto.

Pertanto, a seguito di indagini effettuate presso operatori immobiliari operanti nella zona in esame, riviste specializzate, consultando e tenendo conto dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (come ad esempio le dimensioni consistenti del lotto e la sua ubicazione in una strada secondaria rispetto alla strada "Serra Gureu"), il valore commerciale, calcolato al mq, più attendibile, attribuibile all'immobile ricadente nella zona agricola E – Sottozona E1 del Comune di Decimoputzu (CA), nell'attuale stato di conservazione e manutenzione, è pari a 75 €/mq.

STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE UNITARIO SCELTO (€/Mq)
MEDIOCRE	75,00

Considerato il valore commerciale della zona in cui ricade l'immobile e valutate le condizioni di conservazione e di manutenzione allo stato attuale degli ambienti, la valutazione dell'immobile è di seguito determinata.

Determinazione del valore di mercato (Vm)

Tenendo conto che la *stima del valore di mercato per comparazione diretta* è data dalla formula: Vm = S X p dove:

- con (Vm) si indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- con (S) la superficie commerciale del bene oggetto di stima;
- con (p) il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato.

Pertanto il valore che può essere attribuito all'immobile oggetto della stima è pari a:

Vm = 5.399,65 mq x 75,00 €/mq = 404.974,00 €

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE UNITARIO SCELTO (€/Mq)	TOTALE (€)
Bia Serra Gureu snc, Località sa Mussurilia Decimoputzu (CA)	5.399,65	75,00	404.974,00

a cui poi, considerato lo stato attuale dei luoghi, in totale stato di abbandono, la sua "vetustà", il livello di "obsolescenza tecnologica e funzionale" determinata dall'inattività dell'azienda, lo "stato di conservazione e manutenzione dell'immobile" ritenuto nel complesso mediocre, le difformità edilizie e catastali riscontrate in sede di sopralluogo, nonché il crollo del mercato immobiliare, viene applicato un deprezzamento del 40% per spese di ammodernamento e ripristino dello stato attuale.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, sarà:

Vm = 404.974,00 € x 0,60 = 242.984,00 €

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO (€)	COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO (%)	VALORE DI MERCATO DEPREZZATO (€)
Bia Serra Gureu snc, Località sa Mussurilia Decimoputzu (CA)	404.974,00	40%	242.984,00

Da cui si ricava:

Valore di mercato dell'immobile deprezzato: € 242.984,00 che può essere arrotondato con errore trascurabile a **€ 243.000,00 (€ duecentoquarantatremila/00).**

6 GENERALITA'

In riferimento al mandato conferito dall'Ill.mo G.E., si reputa di aver compiuto tutti gli accertamenti necessari per l'espletamento dello stesso e per determinare il *valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento*, avendo verificato la situazione urbanistica, valutato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché lo stato di occupazione e condotto un'indagine di mercato volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile all'immobile in esame, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

La sintesi dei risultati ottenuti circa il valore commerciale dell'immobile è di seguito riportata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO SCELTO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)	COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO (%)	VALORE DI MERCATO DEPREZZATO (€)
5.399,65	75,00	404.974,00	40%	242.984,00

Pertanto il valore di mercato dell'immobile, arrotondato con errore trascurabile, è pari ad **€ 243.000,00 (€ duecentoquarantatremila/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009