

---

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II, GIUDICE DOTT.SSA FLAMINIA IELO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 429/2018 DEL R.G.E

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agronomo Mamei Mariano, nell' Esecuzione Immobiliare

promossa da



Nomina e giuramento.....	4
Precisazioni.....	4
1) Provveda a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore.....	4
2) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567.....	5
Precisazioni.....	5
Lotto a) .....	6
Generalità della ditta.....	6
Descrizione dell'immobile.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 - Lotto A.....	6
2A) Provenienze Ventennali .....	6
2B) Formalità pregiudizievoli .....	7
2C) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica.....	7
2D) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; .....	7
2E) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il "certificato di stato civile dell'esecutato; 8	
3) Descrizione .....	8
Confini.....	8
Consistenza .....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni .....	9
Dati Catastali.....	9
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,.....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non accatastati.....	10
6) Normativa urbanistica .....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....	13
8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;.....	13
Titolarità.....	13
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 .....	13
Stato di occupazione.....	14
10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutatoacquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;.....	14
11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;.....	14



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; ..... 14

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

Stima ..... 14

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

Spese fisse di gestione o di manutenzione ..... 16

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; ..... 16



In data 24/03/2021, il sottoscritto dott. Agronomo Mameli Mariano, con studio in Via Roma, 13 - 09047 - Selargius (CA), email marianomameli@yahoo.it, PEC marianomameli@pec.epap.it, Tel. 338 33 95 307, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

### PRECISAZIONI

Si precisa che la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo con i tre seguenti distinti immobili, compresi tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù accessorie e pertinenze:

- 1) Fabbricato in loc. Terrasili Assemmini (CA) distinto al NCEU al foglio: 45, partic.: 1165; Diritti sul bene: il debitore Proprietà - quota: 1.0;
- 2) Fabbricato in Via Fratelli Bandiera Assemmini (CA) distinto al NCEU al foglio: 30, partic.: 1453; Diritti sul bene: il debitore Proprietà - quota: 1.0;
- 3) Fabbricato in Via Palestrina, 3 **Assemmini (CA)** distinto al NCEU al foglio: 36, partic.: 2889; sub.1; Diritti sul bene: il debitore Proprietà - quota: 1.0;

Tuttavia l'immobile al punto 3) nel pignoramento e nella nota di trascrizione è così identificato:

- 3) Fabbricato in Via Palestrina, 3 **Sestu (CA)** distinto al NCEU al foglio: 36, partic.: 2889; sub.1; Diritti sul bene: il debitore Proprietà - quota: 1.0;

Inoltre si segnala che:

- l'immobile al punto 3) risultava la residenza del pignorato sig.
- il sig. risultava coniugato come attestato nella relata di notifica del pignoramento consegnato a mani della sig.ra convivente, il 18.10.2018 e dal certificato anagrafico di matrimonio e di stato civile rilasciato a richiesta dello scrivente Ctù il 30 aprile 2021;
- il sig.

### 1) PROVVEDA A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE

L'informativa è stata trasmessa al debitore all'indirizzo pec  
Aprile 2021.

il 13

Agli atti risulta:

- Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare n. 5519/2018 (identificata con Registro generale n. 33275, Registro particolare n. 24934, Presentazione n. 4 del 16.11.2018);
- CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C. nella quale, oltre la trascrizione del verbale di pignoramento sopra citato, riporta menzione negativa ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 16/11/1998 - 16/11/2018.
- Certificato notarile ventennale, ai sensi dell'art. 567 comma 2° C.P.C., redatto dal Notaio Dottor FEDERICO PAVAN esercitante presso lo studio del Notaio Dott. Luigi Polli, avente ad oggetto la piena proprietà dei fabbricati:
  - in Loc. Terrasili snc Assemini (CA) distinto al NCEU al foglio 45 - particella 1165, Categ. D/10, piano terra (LOTTO A);
  - in Via Fratelli Bandiera Assemini (CA) distinto al NCEU al foglio 30 - particella 1453, Categ. A/4, classe 4, vani 6, mq. 138, piano terra, Rendita €. 278,89 (LOTTO B);
- Certificato notarile ventennale, ai sensi dell'art. 567 comma 2° C.P.C., redatto dal Notaio Dottor FEDERICO PAVAN esercitante presso lo studio del Notaio Dott. Luigi Polli, avente ad oggetto il Fabbricato in Via Palestrina, 3 Sestu (CA) distinto al NCEU al foglio 36 - particella 2889 - sub. 1, Categ. A/3, classe 3, piano terra, vani 4, mq. 72, Rendita €. 247,90 (LOTTO C);  
con diritto ai seguenti beni comuni non censibili:
  - sub. 2 ( vano ingresso e scale), comune ai sub.: 1 e 3 stessa particella;
  - foglio 36 particella 2794 sub. 9 (ingresso pedonale e carrabile e spazio di manovra);
  - foglio 36 particella 2794 sub. 8 (spazio di manovra)

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa per tutti i tre distinti immobili in oggetto ( da qui identificati come Lotto A, Lotto B, Lotto C).

## PRECISAZIONI

Il contenuto sin qui riportato è del tutto coincidente alle prime pagine del deposito del 30.09.2022.

Il giorno 18.10.2022 l'Avv. \_\_\_\_\_ a mezzo pec osservava e chiedeva di ulteriormente specificare che:

- L'indicazione di erroneo comune sul terzo lotto (Assemini invece di Sestu) è **unicamente presente nella nota d'iscrizione a ruolo**;
- L'atto di pignoramento, l'istanza di vendita, la trascrizione e la relazione notarile si riferiscono tutte ai beni corretti ed effettivamente di proprietà del debitore;

**GENERALITÀ DELLA DITTA**

1/1 Piena Proprietà.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Rendita
Assemini	45	1165		ASSEMINI LOCALITA' TERRASILL. SNC Piano T	D/10	Euro: 1.630,00

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 - LOTTO A**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**2A) PROVENIENZE VENTENNALI**

Dalla Relazione Notarile in atti:

Beni	Periodo	Proprietà	Atti				
INTERO PIENA PROPRIETA'	Dal 05/07/1996  al 20/12/2018	A FAVORE:          CONTRO:	<b>COMPRAVENDITA</b>				
			<b>No gante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			DOTT. Massimo Clarkson	05/07/1996	35422		
			<b>Trascrizione</b>				
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg part.</b>	<b>Vol N°</b>
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	16/07/1996	15886	11306	
			<b>Registrazione</b>				
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol N°</b>	

**Cronistoria ventennale dei dati catastali sino al pignoramento del bene oggetto dei precedenti atti**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Sino al 02/12/2011		Comune di Assemini Catasto Terreni - foglio 45 particella 223 ha. 0.06.80 - foglio 45 particella 233 ha. 0.11.60 - foglio 45 particella 237 ha. 0.27.30

Dal 02/12/2011 al 29/12/2011	Proprietario in continuità per il ventennio precedente il pignoramento (dal 05/07/1996 al 20/12/2018)	Comune di Assemmini Catasto Terreni foglio 45 part. 1165 Ente Urbano di mq 4570
Dal 29/12/2011		Comune di Assemmini Catasto Fabbricati NCEU foglio 45 part. 1165 Categ. D/10 P.T. LOC. Terrasili. Rendita €. 1.630,00

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## 2B) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile e Nota di trascrizione in atti, integrate dal reperimento della visura ipotecaria effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornata al 12/09/2022, si è ricavato che sussiste la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Nessuna

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
TRASCRIZIONE CONTRO del 16/ 11/ 2018 - Registro Particolare 24934 Registro Gen. 33275  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5519/2018 del 18/ 10/ 2018  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in Assemmini (CA), Sestu(CA)  
A favore di  
Contro

### Annotazioni a iscrizioni

- Nessuna

## 2C) MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E stata acquisita la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al NCEU in data 26.04.2021.

## 2D) ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI;

E' stato richiesto ed ottenuto dall'Archivio Notarile di Cagliari il seguente atto di provenienza ultraventennale:

Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Massimo Clarkson in data 05/07/1996, repertorio n°35422, e registrato presso la Conservatoria di Cagliari il 16/07/1996 cas. 15886, art. 11306;

**2E) VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBAIA DEPOSITATO IL  
"CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO;**

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire:

- il certificato contestuale di stato civile e di matrimonio. L'Esecutato risulta coniugato dal 20.04.2013 e tutti i beni oggetto della presente procedura sono stati acquistati in data antecedente;
- il certificato anagrafico di morte. L'Esecutato è deceduto

**3) DESCRIZIONE**

**CONFINI**

Il fabbricato pignorato è in Loc. Tarrasili snc - Assemmini (CA) (coord. 39.27167055, 9.016334) e si raggiunge percorrendo la SP2 in direzione Carbonia, svoltando in direzione Assemmini al km 2,6, svoltando di nuovo a destra per imboccare la via Santa Maria in direzione sud e dopo ulteriori 350 metri risvoltando a destra nel prolungamento di via Tuveri dove si trova l'immobile percorrendo ulteriori 220 metri.

Gli ultimi 220 metri sono una strada sterrata realizzata sui mappali 36, 38 e 34 del foglio 44, e 109 e 232 del foglio 45 di Assemmini.

Il lotto di pertinenza in cui è incluso il fabbricato è recintato con rete metallica (h.1,85m) in diverse tratti del tutto ammalorata e divelta, e sull'accesso c'è un cancello in ferro zincato di 3,5metri x1,80 metri (h) .

Il lotto ha uno sviluppo prevalente longitudinale (lungo 172 metri e largo 27 metri) e confina a nord-est con i mappali 232, 16 e 236 del foglio 45, a nord-ovest con la particella 34 del foglio 44 (terreni ex-lavanderia Monreale), a sud-ovest con le particelle 234, 224 e 238 del foglio 45, e a sud-est con la particella 1049 del foglio 2, tutte del Comune di Assemmini.

Sul luogo sono rinvenibili (in occasione del sopralluogo del 3.11.2022) un fabbricato principale adibito ad ovile-sala di mungitura, un fabbricato secondario adibito a cucina-sala pranzo, entrambi rappresentati nelle planimetrie catastali con leggere difformità rispetto al rilevabile in campo, ed un terzo fabbricato rinvenuto in costruzione (con cantiere in corso), di cui si ignora la destinazione d'uso, eretto in continuità dell'ambiente cucina-sala pranzo.

**CONSISTENZA**

La consistenza dei tre corpi di fabbrica è la seguente:

MISURE RILEVATE	mq	mc
Fabbricato ovile-sala di mungitura	454,24	1504,96
Fabbricato cucina-sala pranzo	49,44	128,55
Fabbricato in costruzione	61,57	160,07
<b>TOTALI</b>	<b>565,25</b>	<b>1793,58</b>

Per raffronto con la volumetria approvata con la concessione edilizia n.175/2005 si ottiene che:

	mq	mc
Fabbricato in concessione	387,20	1297,80
Fabbricati rilevati	565,25	1793,58
Volumi realizzati privi di concessione		495,78

### STATO CONSERVATIVO

La costruzione dell'ovile-sala di mungitura è avvenuta nell'anno 2000 a seguito di concessione edilizia n.10 del 27/01/2000, quella del fabbricato adibito a cucina-sala pranzo, realizzato in totale assenza di concessione, risale all'anno 2003 per riscontro su immagini satellitari. Il terzo fabbricato era in costruzione in occasione del sopralluogo del 2.11.2022.

Il fabbricato "ovile-sala di mungitura" in occasione del sopralluogo era utilizzato solo in una piccola porzione per il ricovero di alcuni maiali. L'impianto di mungitura è dismesso e sicuramente non utilizzato da alcuni anni, così come non vi era traccia alcuna di utilizzo dell'ovile come tale.

Il fabbricato ovile-sala di mungitura è in condizioni medie per l'età (22 anni), ad eccezione delle lastre in carpenteria metallica con cui è realizzata la copertura dell'ambiente principale (l'ovile) che presenta una corrosione avanzata rispetto all'età, a rilevare una qualità della zincatura non ottimale. Si anticipa che l'ambiente "Ricovero animali" risulta più lungo di 4,85 metri e complessivamente il fabbricato eccede la volumetria assentita di mc 207,16 che costituisce un abuso non sanabile.

Il fabbricato "cucina-sala pranzo" è realizzato in parte in laterizio forato ed in parte in pannelli prefabbricati coibentati, così come la copertura sempre realizzata in pannelli coibentati sorretti da correnti in acciaio. Si anticipa che la "cucina-sala pranzo", della volumetria di mc 128,55 e costituisce un abuso non sanabile.

Si anticipa che il fabbricato rinvenuto in costruzione (in occasione del sopralluogo), della volumetria di mc 160,07, costituisce un abuso non sanabile.

### PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato non ha parti comuni, tuttavia è raggiungibile unicamente attraverso una strada sterrata realizzata sui mappali 36, 38 e 34 del foglio 44, e 109 e 232 del foglio 45 di Assemini, che risultano fondi "serventi" in parte utilizzati come pista d'accesso per raggiungere il fabbricato oggetto di perizia e l'area cortilizia di pertinenza.

### DATI CATASTALI

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Rendita
Assemini	45	1165		ASSEMINI LOCALITA' TERRASILI, SNC Piano T	D/10	Euro: 1.630,00

L'intero lotto su cui insistono i tre fabbricati misura ettari 0,4570. Pertanto catastalmente il bene identificato nel pignoramento è costituito da un lotto di terreno di 4570 m<sup>2</sup> su cui insistono tre fabbricati di cui due rappresentati nella planimetria catastale.

### Corrispondenza catastale

Il fabbricato in costruzione non è rappresentato nella planimetria catastale.

Per i fabbricati "ovile-sala mungitura" e "cucina-sala pranzo" sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

#### **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,...**

##### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

<b>Cronistoria ventennale dei dati catastali sino al pignoramento del bene oggetto dei precedenti atti</b>		
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Sino al 02/12/2011</b>	<b>Proprietario in continuità per il ventennio precedente il pignoramento (dal 05/07/1996 al 20/12/2018)</b>	<b>Comune di Assemini Catasto Terreni</b> - foglio 45 particella 223 ha- 0.06.80 - foglio 45 particella 233 ha- 0.11.60 - foglio 45 particella 237 ha- 0.27.30
<b>Dal 02/12/2011 al 29/12/2011</b>		<b>Comune di Assemini Catasto Terreni</b> foglio 45 part. 1165 Ente Urbano di mq 4570
<b>Dal 29/12/2011</b>		<b>Comune di Assemini Catasto Fabbricati NCEU</b> foglio 45 part. 1165 Categ. D/10 P.T. LOC. Terrasil. Rendita €. 1.630,00

La descrizione contenuta nel pignoramento è attuale e identifica in modo univoco il bene.

#### **5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACCATASTATI...**

Si ritiene non ricorrano le condizioni in quanto opere abusive non sanabili.

#### **6) NORMATIVA URBANISTICA**

##### **NORMATIVA URBANISTICA**

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC del Comune di Assemini il fabbricato in oggetto ricade nella zona "E - AGRICOLA" - Sottozona E1 - "aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata o, in assenza di tali colture, in cui si riconoscono suoli ad alta capacità d'uso." (art.138 delle NTA). La normativa urbanistica di edificazione è richiamata all'art. 140 delle NTA:

"Lotto minimo:

- 3,00 ha;
- 1,00 ha per le imprese agricole singole o associate in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 del Codice Civile iscritti al registro degli imprenditori agricoli della camera di commercio;
- 3,00 ha per agriturismo (uso Du\_E3) e punti di ristoro (uso Du\_F4).

Per consentire l'attività agricola non a carattere imprenditoriale in fondi singoli di superficie minima 1,00 ha è consentita la realizzazione di un volume tecnico a supporto dell'attività agricola con superficie di base non superiore a 30,00 mq ed altezza utile massima interna non superiore a 3,50 ml. E' vietato il

*frazionamento catastale di terreni che comportino la creazione di lotti di superficie inferiore ad 1,00 ha. Tale disposizione non si applica alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù. Sono consentiti frazionamenti catastali in particelle di superficie inferiore ad 1,00 ha finalizzati alla rettifica di confini e/o all'accorpamento fondiario per la razionalizzazione delle operazioni colturali. Per le costruzioni esistenti in zona agricola sono ammessi: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti dell'indice fondiario, nonché ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.*

*Destinazioni d'uso consentite:*

- *Du\_A1. residenziale (esclusivamente connesse con la conduzione del fondo agricolo);*
- *Du\_E1. agricola;*
- *Du\_E2. forestazione produttiva;*
- *Du\_E3. agriturismo e attività multifunzionali;*
- *Du\_F4. punti di ristoro;*
- *Du\_H4. recupero disagio sociale;*
- *Du\_I1. impianti tecnici (limitatamente ad impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, previo studio di compatibilità ambientale e paesaggistica.*

*Attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.*

*Indice fondiario:*

- *0,03 mc/mq per gli usi Du\_A1, Du\_F4, Du\_I1 ed attrezzature ed impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Tale indice può essere elevato con deliberazione del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq per gli usi Du\_F4 e Du\_I1 e fino a 1,00 mc/mq per le attrezzature e gli impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.*
- *0,20 mc/mq per gli usi Du\_E1, Du\_E3, ed attività multifunzionali dell'azienda agricola in genere come definite dal D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 e ss.mm.ii.*
- *0,01 mc/mq per l'uso Du\_E2.*
- *0,10 mc/mq per l'uso Du\_H4.*

*Per gli interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumetrie superiori a 3.000 mc (anche realizzati in tempi successivi), o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consigli Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali ai sensi dell'art. 5 del D.A.R.EE.LL. 22 dicembre 1983 n. 2266. All'interno del perimetro della fascia costiera - l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi (art. 13bis L.R. 4/2009 e s.m.i.).*

*Rapporto di copertura:*

- *Nessuna prescrizione ad eccezione che per le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché per gli impianti di acquacoltura per agricoltura specializzata, che sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, al contempo, senza limiti di volumetria.*

*Altezza massima:*

- Residenze 4,00 ml (un solo piano; sono vietati livelli interrati o seminterrati);
- Edifici tecnici 7,50 ml;

Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature necessari per impianti agricoli e tecnologici che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno dei fabbricati (per esempio silos, camini, carriponte e simili).

Distanze:

- 10,00 ml dai confini e tra fabbricati misurati con le modalità prescritte nel Regolamento Edilizio.

Fanno eccezione le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, che sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del Codice Civile per quanto attiene alle distanze dai confini di proprietà.

Distanza dal filo stradale:

- 10,00 ml salvo misure più restrittive dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione;

Distanze dal perimetro urbano:

- La realizzazione stalle, concimaie annesse e similari (fanno eccezione gli interventi di adeguamento, ampliamento funzionale, ristrutturazione e risanamento delle strutture esistenti) è ammessa esclusivamente ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 1,00 km.

Dotazione minima di spazi per parcheggio:

- Come da Regolamento Edilizio.

Dotazione minima di posti auto:

- Come da Regolamento Edilizio.

Aree a verde privato:

- Nessuna prescrizione

Indice di permeabilità:

- Nessuna prescrizione"

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato in costruzione in occasione del sopralluogo (03.11.2022) e l'adiacente fabbricato "cucina-sala pranzo", realizzato nell'anno 2003 per riscontro su immagini satellitari, rappresentano degli abusi.

Il fabbricato "ovile -sala di mungitura" è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.10 del 27/01/2000. Con concessione edilizia n.175/2005 è stato approvato un accertamento di conformità principalmente per regolarizzare una traslazione e con previsione di demolizione di volumetria in eccesso. Le odierne misurazioni hanno evidenziato una volumetria non autorizzata e abusiva pari a mc 207,16 in quanto l'ambiente ovile è risultato più lungo di 4,85 metri dell'autorizzato.

La volumetria assentita con l'ultima concessione edilizia conteggiava le superfici di ulteriori terreni nella disponibilità del richiedente, terreni non ricompresi nella presente procedura e pertanto l'edificio supera abbondantemente le volumetrie realizzabili unicamente con la disponibilità del lotto oggetto di procedura esecutiva.

In sintesi le volumetrie in eccesso da demolire sono le seguenti:

	MISURE RILEVATE		VOLUMI DA DEMOLIRE	
Fabbricato ovile-sala di mungitura	MC	1504,96	MC	207,16
Fabbricato cucina-sala pranzo	MC	128,55	MC	128,55
Fabbricato in costruzione	MC	160,07	MC	160,07
<b>TOTALI</b>	<b>MC</b>	<b>1793,58</b>	<b>MC</b>	<b>495,78</b>

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio "ovile -sala di mungitura" risulta realizzato con muratura portante in blocchi di calcestruzzo dello spessore di cm 25 su fondazione continua in calcestruzzo della larghezza di mt 0,60 e profondità di mt 0,50, sul quale vengono ancorati a mezzo di piastre i montanti in ferro zincato costituenti gli elementi portanti verticali. La struttura portante di copertura è stata realizzata per il locale di mungitura, a doppia falda inclinata, mentre per il vano motori a falda inclinata, la struttura di sostegno è costituita da capriate reticolari in ferro zincato, arcarecci e controventature di falda. L'ancoraggio su pilastri è realizzato con piastre e tirafondi. Le coperture sono realizzate con pannelli coibentati in lamiera zincata grecata. Il fabbricato è inoltre provvisto di intonaci e infissi. Il pavimento è in battuto di cemento.

### 7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI...

La perizia è suddivisa nei tre lotti A), B) e C) aventi ad oggetto tre distinte unità immobiliari oggetto della procedura Es., che si ritengono non ulteriormente frazionabili. Il presente elaborato è inerente unicamente al lotto "A", mentre i lotti "B" e "C" sono stati oggetto di separato elaborato incluso in precedente deposito telematico.

### 8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE AI MEDESIMI SPETTANTE;....

Il lotto in descrizione è pignorato per l'intero.

### TITOLARITÀ

1/1 Piena Proprietà.

### 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 ..

In occasione del sopralluogo del 11 marzo 2022 si è appreso che l'immobile è occupato dal fratello dell'esecutato che ha comunque consentito l'accesso in data successiva (3.11.2022).

**10) OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE;**

Non ricorrono le condizioni.

**11) INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ;**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o 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 SUDETTI TITOLI;**

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**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;**

**STIMA**

Per il fabbricato "ovile-sala di mungitura", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi, si ritiene idonea per la stima del valore di mercato, il ricorso alla metodologia "sintetico - comparativa" che prevede l'individuazione del valore unitario di superficie commerciale attraverso la comparazione ponderata dei prezzi reperibili sulla piazza di riferimento (Assemmini) di immobili aventi caratteristiche "ordinarie" per la piazza.

Il valore unitario è calcolato unicamente per la superficie realizzata con regolare concessione (mq 387,20).

Il valore medio di riferimento del fabbricato "ovile-sala di mungitura" è stimato in € 250,00 al metro quadrato, come valore medio di strutture elementari con impianti tecnici minimali o inesistenti,

funzionali al ricovero animali e alla rimessa mezzi e attrezzature agricole. Il valore di mercato del fabbricato è pertanto determinato in € 96.800,00 (da € 250,00 X mq 387,20)

Per le volumetrie abusive è calcolato un costo unitario al mq per la demolizione e lo smaltimento. Data la geometria degli edifici in demolizione (tamponature minime in rapporto al volume) e le loro caratteristiche costruttive (componenti in ferro potenzialmente recuperabili e dal valore positivo) si stima il costo di demolizione e smaltimento in € 8,00/mc inteso vuoto per pieno, comprensivo della pratica CILA. I volumi in demolizione sono misurati in 495,78 mc.

	mq	mc
<b>Fabbricato in concessione</b>	387,20	1297,80
<b>Fabbricati rilevati</b>	565,25	1793,58
<b>Volumi realizzati privi di concessione</b>		<b>495,78</b>

Il costo di demolizione e smaltimento è determinato in € 3.966,24 (da €8,00 X 495,78 mc).

In via speditiva si ritiene corretto maggiorare gli importi di demolizione e smaltimento di un ulteriore 10% per lo sgombero integrale di materiali di risulta e altri manufatti incompiuti presenti sul lotto.

Pertanto il costo totale di demolizione sgombero e smaltimento è quantificato in € 4.362,87 (da € 3.966,24 X 110%).

Si ritiene non applicabile la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in quanto le caratteristiche dell'edificio in questione ed il valore al mq stimato sono propri di strutture elementari con impianti tecnici minimali o inesistenti, funzionali al ricovero animali e alla rimessa mezzi e attrezzature agricole.

Alla stima degli edifici deve essere addizionato il valore del terreno che misura ettari 0,4570 (m<sup>2</sup> 4570). Il valore di mercato del terreno con le caratteristiche proprie (servito di acqua, corrente elettrica, dotato di recinzione in parte ammalorata e fatiscente, comunque con strade d'accesso agibili in qualsiasi condizione metereologica e di facile immissione su arterie stradali asfaltate (SP2) e distante dal centro di Assemini appena 2,5 km e 3,5 km da quello di Elmas.) è stimato in € 2,50 al mq.

Il valore del terreno del lotto è pertanto stimato in € 11425,00 (da € 2,50 X mq 4570).

Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

Quadro di sintesi	
Valore fabbricato "ovile-sala di mungitura"	€ 96.800,00
Costi di demolizione sgombero e smaltimento (-)	-€ 4.362,87
Valore del terreno del lotto	€ 11.425,00
<b>Stima totale Lotto A</b>	<b>€ 103.862,13</b>

Pertanto la stima del lotto A, dopo defalcazione dei costi di demolizione sgombero e smaltimento è rideterminata in € 103.862,13 (euro CENTOTREMILAOTTOCENTOSESSANTADUE/13).

#### **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;

---

**SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUNTENZIONE**

---

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili.

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;

La check list dei principali controlli è stata compilata e prodotta nel deposito avvenuto il 30.09.2022,  
unitamente alle relazione di stima dei lotti B e C.

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni,

assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima in  
assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Selargius, li 30/01/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Mameli Mariano