

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

N°97-19
ASTE GIUDIZIARIE.IT



Incarico del 25 aprile 2021

Rinvio al 25 gennaio 2022



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ANDREA BIANCHI



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Relativa al Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°97-2019

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Flaminia Ielo

Debitori:

Creditore Pignorante:



Incarico del 25 aprile 2021
Rinvio al 25 gennaio 2022



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ANDREA BIANCHI

via Baccelli 3, 09126 CAGLIARI

Tel. +39-335/81.02.401

E-MAIL andrea.bianchi.ca@gmail.com

PEC andreagiuseppe.bianchi@ingpec.eu



TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Mutuo ipotecario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	53.381,39
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	12708	9524	di data 06/05/2019
Atti opponibili?	no	Quali?	
		Data di notifica (497 c.p.c.)	09/01/2019
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	18/03/2019
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	18/03/2019
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata		precetto	si
		atto di pignoramento	si
		nota di trascrizione	si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	21/03/2019
INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.			
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione	14/05/2019
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	13
		Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)	si
		N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i	
		N. estratto/i catastale/i depositato/i	
Individuazione beni pignorati	Immobile in Barrali, località Corte Aurelia, N.C.T. Foglio 10 Particelle 269, 82; N.C.E.U. Foglio 10 Particella 262 sub.2, 3		
	Nome	(si/no)	
Notifica ex art. 498 c.p.c.		si	
		no	
		no	
	Nome	(si/no)	
Notifica ex. art.599 c.p.c.		no	
		no	
		no	
Annotazione altri pignoramenti	Nome		



Sintesi delle attività peritali

-premesse: Il procedimento di esecuzione immobiliare n°97-2019: creditore procedente [redacted] debitori Sig. [redacted] comprende 13 immobili di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 27 maggio 2016. **Oggetto della presente sono solo i seguenti: N.C.T. Foglio 10 Particella 269 e Particella 82; N.C.E.U. Foglio 10 Particella 262 sub. 1, 2, 3, come da decreto di nomina del 25/4/21.**

-punto n°1 dell'incarico: L'informativa per il debitore è stata consegnata a mano dallo scrivente personalmente al Sig. [redacted] nel corso del sopralluogo del 24 novembre 2021 presso l'immobile oggetto di valutazione.

-punto n°2: a) La documentazione in atti pertinente al quesito in esame è completa; b) L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli è riportato al paragrafo 2.2; da quanto alla relazione Notarile, sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio. c) La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente consente l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento; la stessa è stata integrata nel corso delle attività peritali (allegato 2). È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato (allegato 3). d) Sono stati acquisiti gli atti d'acquisto ultraventennali (allegato 4). e) In atti non è disponibile il certificato di stato civile degli esecutati. La documentazione è stata integrata a seguito rilascio del documento da parte del Comune di Barrali. I Sigg. [redacted] sono coniugati. Il matrimonio è stato contratto nel Comune di Senorbì, nessuna annotazione è apposta al certificato di matrimonio (all. 5).

-punto n°3: Gli immobili oggetto di perizia si trovano in agro di Barrali, nei pressi della strada provinciale 11 che collega l'abitato al vicino paese di Donori, l'accesso avviene dalla strada provinciale a circa 400 metri a sud della periferia del paese, tramite un viottolo sterrato. È stato effettuato preliminarmente un accorpamento degli immobili pignorati seguendo l'attuale divisione dei beni in lotti omogenei. Il **Lotto 1 (N.C.T. Foglio 10 Particella 269, N.C.E.U. Foglio 10 Particella 262 sub. 1, 2, 3)** è costituito dall'abitazione principale della famiglia [redacted], da un ulteriore fabbricato adibito a stalla e magazzino e dal circostante terreno. L'area del lotto, catastalmente definita dalla particella 269, ha diverse tipologie di utilizzo: Una zona destinata a piazzale, rimessa, cortile, una parte coltivata, un viottolo interno lungo il confine nord, una zona centrale alberata tra il viottolo ed il piazzale, un ovile, scoperto adiacente il capannone sul lato ovest e aree residue e non utilizzate. Catastalmente la particella è individuata quale 'seminativo' per tutto lo sviluppo. Il confine ovest del terreno è delimitato da un terrapieno, il confine nord dal viottolo mentre i confini a sud ed est non sono fisicamente definiti. Sull'area insistono due fabbricati principali adibiti a civile abitazione e capannone uso agricolo, un barbecue in muratura e piccoli manufatti di servizio. Gli immobili accatastrati sono costituiti da una costruzione su unico livello in muratura portante con solaio in profili d'acciaio e lamiera striata, ubicata in posizione centrale rispetto al terreno ed utilizzata quale abitazione principale dei Sigg.ri [redacted]. Il secondo fabbricato è un capannone aperto destinato a stalla ma utilizzato come magazzino di attrezzi agricoli e prodotti per l'agricoltura, realizzato in aderenza sul lato est con l'abitazione. Esternamente sono presenti tre tettoie aperte, addossate al capannone realizzate con pilastri in blocchi di cls e solai in profili d'acciaio con pannelli ondulati in fibrocemento. La superficie del lotto di terreno è pari a 5.767 m², l'edificio adibito ad abitazione ha superficie commerciale di 109,00 m², il capannone 240,00 m², le tre tettoie 102,00 m². **Lotto 2 (N.C.T. Foglio 10 Particella 82)** il lotto costituisce una parte di un fondo agricolo comprendente le confinanti particelle 80, 81 e 83 oltre ad altre non confinanti, non oggetto dell'atto di pignoramento. **Il terreno oggetto di valutazione non è recintato, pertanto non è immediatamente distinguibile dall'attiguo fondo non oggetto della procedura esecutiva.** La superficie del lotto di terreno è pari a 3.305,00 m².

-punto n°4: I riferimenti contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali dei beni e consentono la loro univoca identificazione. Essendo immobili di natura agricola l'indirizzo indicato nell'atto è generico, limitato alla zona di interesse, località Corte Aurelia, mentre da quanto rilevato **l'indirizzo corretto è via Su Fenugraxiu.**

-punto n°5: I dati catastali dei fabbricati sono aggiornati e sono presenti le planimetrie nell'archivio dell'Agenzia del Territorio.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



-**punto n°6:** Gli immobili ricadono, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Barrali in zona E, 'Agricola' sottozona 'E5₁ (aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale) le cui prescrizioni sono riportate negli artt. 16 e 17 delle Norme Tecniche di attuazione. Esaminata la documentazione approvata resa disponibile dal Comune di Barrali, sulla base dei sopralluoghi e verifiche effettuate si ritengono gli immobili **urbanisticamente non conformi senza possedere caratteristiche di sanabilità**. Una possibile alternativa alla demolizione è il ripristino delle condizioni previste dall'ultima concessione edilizia approvata come analizzato nel successivo capitolo 6.

-**punto n°7:** Data la conformazione dei beni pignorati, costituiti di fatto in due fondi vicini, separati da altre proprietà, si ritiene necessaria una suddivisione in due lotti di vendita come descritti nel capitolo 3.0, cui si rimanda per maggiori dettagli in merito. Non si ritiene possibile un ulteriore divisione considerata la possibilità di accesso, la presenza di fabbricati e l'attuale divisione catastale.

-**punto n°8:** Tutti gli immobili oggetto di valutazione sono pignorati per l'intero e sono di proprietà dei Sigg.ri [redacted] per la quota di ½ ciascuno.

-**punto n°9:** Gli immobili oggetto di pignoramento sono utilizzati dal Sig. [redacted] come abitazione principale e nell'ambito delle attività agricole. Sono stati acquisiti gli atti d'acquisto che legittimano la proprietà dei beni, stipulati nel 1997, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

-**punto n°10:** Non sussistono le condizioni indicate dal quesito.

-**punto n°11:** Dalle verifiche effettuate nessuno dei vincoli indicati dal quesito è gravante sugli immobili.

-**punto n°12:** Il Comune di Barrali non è presente nell'inventario generale delle terre civiche libere elaborato dall'Assessorato Regionale dell'Agricoltura; nessuna indicazione è contenuta nel certificato di destinazione urbanistica, nella relazione notarile e negli atti di compravendita ultravventennali. Per quanto di conoscenza dello scrivente si ritiene l'immobile libero dai vincoli citati dal quesito.

-**punto n°13:** Per la valutazione dei beni oggetto di perizia è stata eseguita preliminarmente un'analisi di mercato finalizzata all'applicazione delle tecniche di valutazione secondo lo standard definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI. È stato analizzato il mercato immobiliare in zona Barrali negli ultimi 24 mesi al fine di ricercare reali compravendite di immobili simili a quelli oggetto di valutazione. Per il mercato terreni, a fronte di uno stock immobiliare di 543 immobili, sono state individuate solo 18 potenziali compravendite. Analizzati i risultati, è stata ristretta l'indagine a 7 atti di cui solo 1 è risultata un'effettiva compravendita, tuttavia l'esame dell'atto non ha fornito sufficienti garanzie per l'utilizzo quale base di confronto in quanto avente un prezzo di vendita ritenuto non attendibile. Per il mercato fabbricati a fronte di uno stock immobiliare di soli 26 immobili, non sono state individuate reali compravendite. L'analisi delle reali recenti compravendite è stata influenzata dalla staticità del mercato immobiliare per la zona di Barrali e l'analisi di mercato ha fruttato un unico dato per la stima peraltro giudicato non coerente e pertanto inapplicabile. Non avendo reperito alcun elemento di confronto anche con l'analisi delle offerte in vendita, per la valutazione dei fabbricati è stato utilizzato il metodo della stima del costo di ricostruzione deprezzato. Per i terreni sono stati utilizzati i valori dei prezziari di riferimento, in particolare i valori presenti nel Listino 2020 dei Valori Immobiliari Agricoli Provincia di Cagliari edizioni Exeo. Rimandando al capitolo 13 ed all'allegato 10 contenente il dettaglio delle tabelle di stima, la valutazione dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento è pari a **92.000,00** € di cui 73.000,00 € per il LOTTO 1 e 19.000,00 € per il LOTTO 2.

-**punto n°14:** Da quanto avuto modo di verificare nel corso delle operazioni peritali e come confermato dal Sig. [redacted] gli immobili oggetto di verifica non sono soggetti a vincoli condominiali o fondiari.

-**punto n°16:** Come da indicazioni del quesito, la check list richiesta è stata inserita quale prima pagina subito dopo la copertina.



0.0 PREMESSA

Durante l'udienza del 25 aprile 2020 il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Bianchi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.587 è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Flaminia Ielo di redigere, relativamente alla causa iscritta al numero 97 del Ruolo Generale delle esecuzioni civili per l'anno 2019, una Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo ai quesiti meglio evidenziati nel seguito.

Si precisa che dei 13 immobili oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare che ha dato origine al procedimento in esame, **le analisi peritali, come da decreto di nomina, sono state limitate agli immobili identificati nel seguito.**

0.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Con nota del 30 aprile 2021 depositata telematicamente lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato giuramento, dando avvio alle operazioni peritali.

Prima di concordare una data per il sopralluogo è stata eseguita un'analisi della documentazione disponibile agli atti e le verifiche presso il l'Agenzia del Territorio, dove sono state acquisite le visure e gli estratti di mappa disponibili per gli immobili in esame (allegato 2).

È stata presentata istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Barrali con PEC del 7 novembre 2021 con richiesta dei certificati di destinazione urbanistica terreni e copia della documentazione presente in archivio fabbricati.

Il 7 novembre 2021, per via telematica mediante PEC, è stato richiesto il certificato di stato di famiglia degli esecutati, consegnato il giorno successivo

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



via PEC dall'ufficio anagrafe del Comune di Barrali (allegato 5), con precisazione che il matrimonio è stato contratto presso il Comune di Senorbì (SU). La richiesta è stata quindi inviata a detto Comune che in data 12 novembre 2021 ha provveduto all'invio via PEC del documento.

Il custode, per conto I.V.G., Sig. [] ha concordato con il sig. [] l'accesso presso gli immobili in Barrali il giorno 24 novembre 2021 ore 11.30.

In tale data lo scrivente si è presentato presso il fondo agricolo oggetto di valutazione e, con piena collaborazione da parte del Sig. [], ha proceduto ad un'ispezione generale dei luoghi in esame e ad un rilievo fotografico degli stessi (allegato 6).

Nel corso dell'incontro è stata consegnata a mano al Sig. [] l'informativa per il debitore come da incarico ricevuto (allegato 1).

In data 9 dicembre 2021 Il Responsabile del Servizio Tecnico f.f. del Comune di Barrali comunicava via PEC l'impossibilità di consegna della documentazione richiesta causa assenza per malattia dell'unico impiegato Tecnico in forza al servizio (allegato 13).

I documenti richiesti sono stati resi disponibili una volta terminato il periodo di assenza del tecnico in data: 17 dicembre 2021 la documentazione progettuale approvata (allegato 8) e in data 23 dicembre 2021 il certificato di destinazione urbanistica (allegato5).

A causa del ritardo nella consegna della documentazione richiesta lo scrivente non è stato in grado di rispettare il termine di deposito entro i 30 gg. dalla data prevista in udienza (25 gennaio 2022).



0.2 Documenti in atti

La documentazione agli atti, depositata nel fascicolo telematico del procedimento, contiene per quanto di interesse e pertinente i quesiti posti, i seguenti documenti:

Deposito del 18 marzo 2019

- -Atto di pignoramento del 7-1-2019
- -Attestazione di conformità

Deposito del 14 maggio 2019

- - Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 10-05-2019 Notaio Cappelli

0.3 Elenco immobili oggetto di verifica

Dall'esame dei documenti di causa, come da fascicolo telematico, il procedimento di esecuzione immobiliare n°97-2019: creditore procedente , debitori Sig. comprende gli immobili di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 27 maggio 2016, di cui oggetto della presente come da decreto di nomina del 25/4/21 i seguenti sintetizzati in tabella:

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI VERIFICA										
rif.	Comune	Via	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Tipo
1	BARRALI	loc. Corte Aurelia	TERRENI	10	269				57.67 ha	SEMINATIVO
2	BARRALI	loc. Corte Aurelia	TERRENI	10	82				33.05 ha	SEMINATIVO+PASCOLO+ULIVETO
3	BARRALI	loc. Corte Aurelia	FABBRICATI	10	262	1	-	-	-	SOPPRESSA
4	BARRALI	loc. Corte Aurelia	FABBRICATI	10	262	2	A3	T	108 mq	
5	BARRALI	loc. Corte Aurelia	FABBRICATI	10	262	3	C6	T	254 mq	

Premesso quanto in precedenza ed in seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:



1.0 IN MERITO AL PUNTO N° 1

Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

L'informativa per il debitore è stata consegnata a mano dallo scrivente personalmente al Sig. nel corso del sopralluogo del 24 novembre 2020 presso l'immobile oggetto di valutazione.

Si riporta nell'allegato 1 la ricevuta di consegna e nell'allegato 11 la copia del verbale di sopralluogo con indicazione dell'avvenuta consegna controfirmato dal sig.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



2.0 IN MERITO AL PUNTO N° 2

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; d) acquisisca l'atto di provenienza ultaventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

2.1. Punto a): Verifica completezza documentazione

Dall'esame della documentazione disponibile nel fascicolo del procedimento, in particolare dall'atto di pignoramento in data 27 maggio 2016, si rileva che i beni immobili oggetto di perizia, come indicato nell'incarico sono i seguenti:

- **COMUNE DI BARRALI**

- 1) *Terreno Foglio 10 mappale 269 seminativo di metri quadri 5767;*
- 2) *Fabbricato Foglio 10 mappale 262 subalterno 2 (già sub.1), categoria A/3 di vani 5,5 piano terra, località Corte Aurelia;*



- 3) *Fabbricato Foglio 10 mappale 262 subalterno 3 (già sub.1), categoria C/6 di metri quadri 242 piano terra, località Corte Aurelia;*
- 4) *Terreno Foglio 10 mappale 82 di metri quadri 3305;*

La documentazione pertinente al quesito in esame allegata agli atti di causa è completa, composta dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott. Sergio Cappelli.

2.2. Punto b): Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Premesso che gli immobili oggetto di procedimento sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita precedente il ventennio come descritto nel successivo paragrafo 2.4, da quanto indicato nel Certificato Notarile depositato in atti, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (6 maggio 2019), in ordine cronologico, quanto di seguito si elenca:

2.2.1 IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione del 24 luglio 2000 NN. 22322 / 3881

a Favore

Contro: e più

Descrizione: Ipoteca volontaria, rogito notaio Bartoli rep. 81734 del 18/07/2000, capitale di lire 110.000.000 somma complessiva lire 220.000.000 gravante, fra gli altri sulla quota del 100% degli immobili oggetto dell'incarico.



2.2.2 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione del 21 settembre 2012 NN.25187 / 20028

a Favore: Contro:

Descrizione: atto di pignoramento rep. 4838/2012, notificato il 21 agosto 2012 dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari gravante sui diritti pari ad 1/2 limitatamente agli immobili distinti al catasto fabbricati Foglio 10 part. 262 sub. 2 e 3.

2.2.3 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione del 6 maggio 2019 NN.12708 / 9524

a Favore: Contro: e più

Descrizione: atto di pignoramento rep. 657/2019, notificato il 13 marzo 2019 dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari gravante sul 100% degli immobili oggetto dell'incarico.

Premesso quanto in precedenza, letto il certificato notarile prodotto, si può affermare che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

2.3. Punto c): Acquisizione mappe e identificazione dei beni

La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente non comprende le mappe catastali ed il certificato di destinazione urbanistica, tuttavia le indicazioni contenute nell'atto di pignoramento e nella



certificazione notarile, consentono l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

È stata acquisita la documentazione catastale aggiornata, nell'allegato 2 si riporta copia della documentazione catastale completa delle visure storiche dei singoli immobili, degli estratti di mappa e delle planimetrie catastali.

È stato richiesto come da incarico il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Barrali che si riporta nell'allegato 3.

2.4. Punto d): Atto di provenienza ultraventennale

Dall'esame del Certificato Notarile si evidenzia che gli immobili in esame sono pervenuti all'esecutato Sig. in forza degli atti di compravendita nel seguito indicati:

2.4.1 COMPRAVENDITA

Trascrizione del 1° agosto 1997 Cas. 19122 Art. 12940

a Favore

Contro

Descrizione: Atto di compravendita a rogito Notaio Ercole Bartoli del 7 luglio 1997 rep. 67052 degli immobili in Barrali distinti al Foglio 10 part. 75 (dal cui frazionamento hanno avuto origine le partt. 269 e 262).

2.4.2 COMPRAVENDITA

Trascrizione del 1° agosto 1997 Cas. 19123 Art. 12941

a Favore

Contro

Descrizione: Atto di compravendita a rogito Notaio Ercole Bartoli del 7 luglio 1997 rep. 67053 dell'immobile in Barrali distinto al Foglio 10 part. 82.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019

Gli atti sopra citati, non disponibili in atti, sono allegati in copia alla presente (allegato 4).

2.5. Punto e): Certificato stato civile

In atti non è disponibile il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto è stata presentata richiesta all'ufficio anagrafe dei Comuni di Barrali e Senorbì reperendo la documentazione richiesta dal quesito.

Da quanto indicato nei certificati (allegato 5), i sono coniugati. Il matrimonio è stato contratto nel Comune di Senorbì, nessuna annotazione è apposta al certificato di matrimonio.

Alla data dell'acquisto gli esecutati erano coniugati in regime di comunione dei beni, l'atto di pignoramento immobiliare risulta notificato ad entrambi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

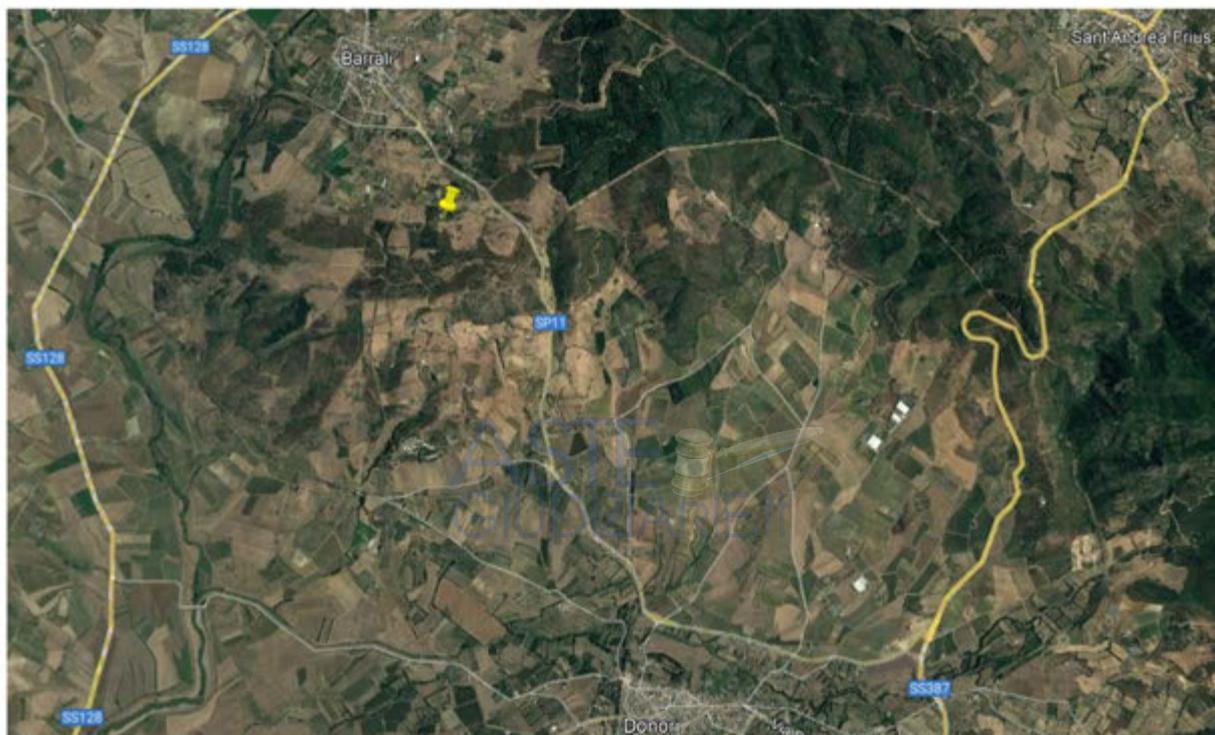
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



3.0 IN MERITO AL PUNTO N° 3

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

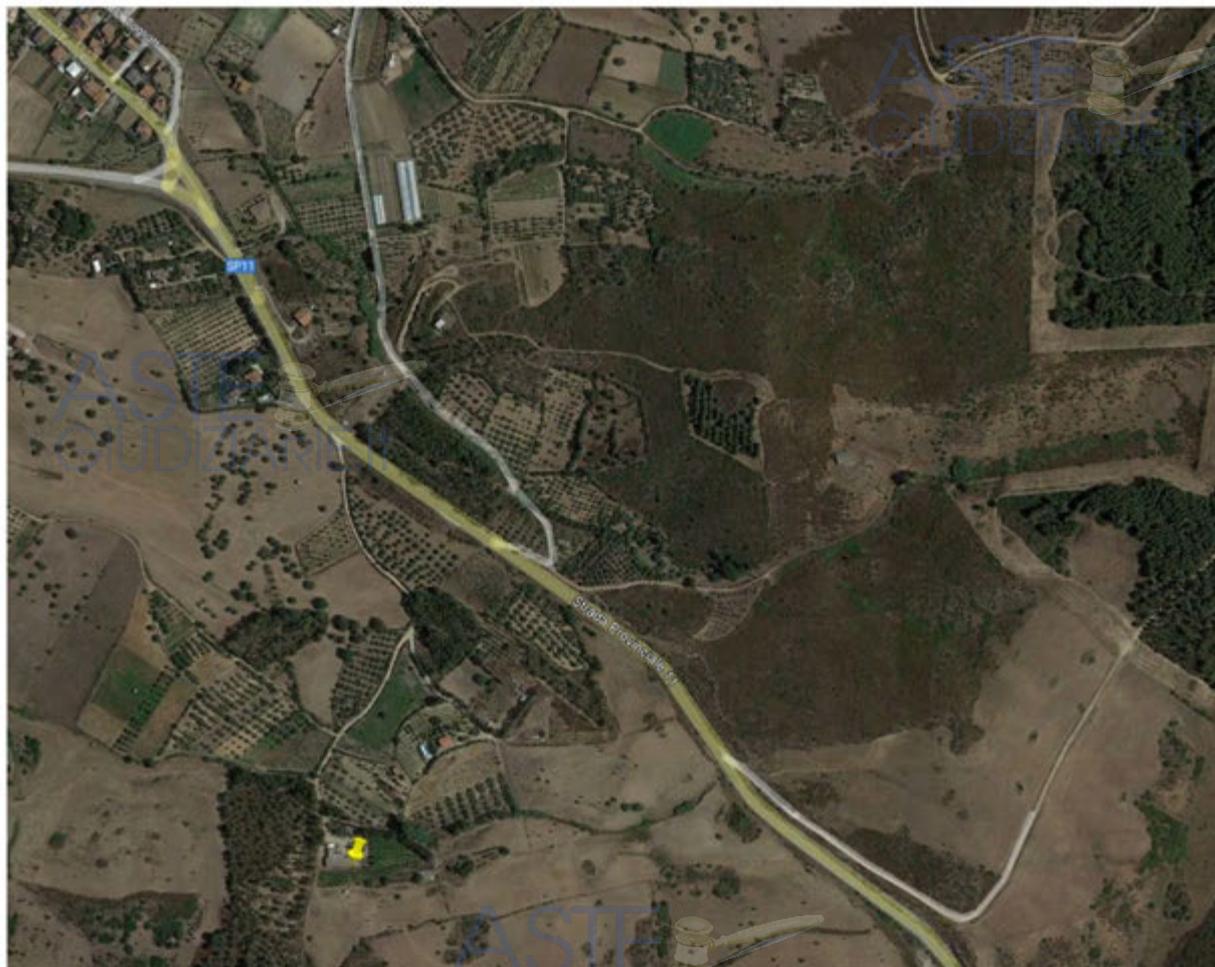
Gli immobili oggetto di perizia si trovano in agro di Barrali, nei pressi della strada provinciale 11 che collega l'abitato al vicino paese di Donori, come evidenziato nella seguente figura.



L'accesso avviene dalla strada provinciale a circa 400 metri a sud della periferia del paese, tramite un viottolo sterrato.

La via è distinta come 'via Su Fenugraxiu' (v. fotografia 1 allegato 6).





Per raggiungere i terreni e gli immobili oggetto di valutazione è necessario percorrere per intero la strada di penetrazione, la recinzione del primo lotto di terreno è distante circa 500 metri dal bivio sulla strada provinciale 11 (fotografia 2).

L'accesso alla proprietà dei avviene tramite un cancello automatico (fotografia 3).

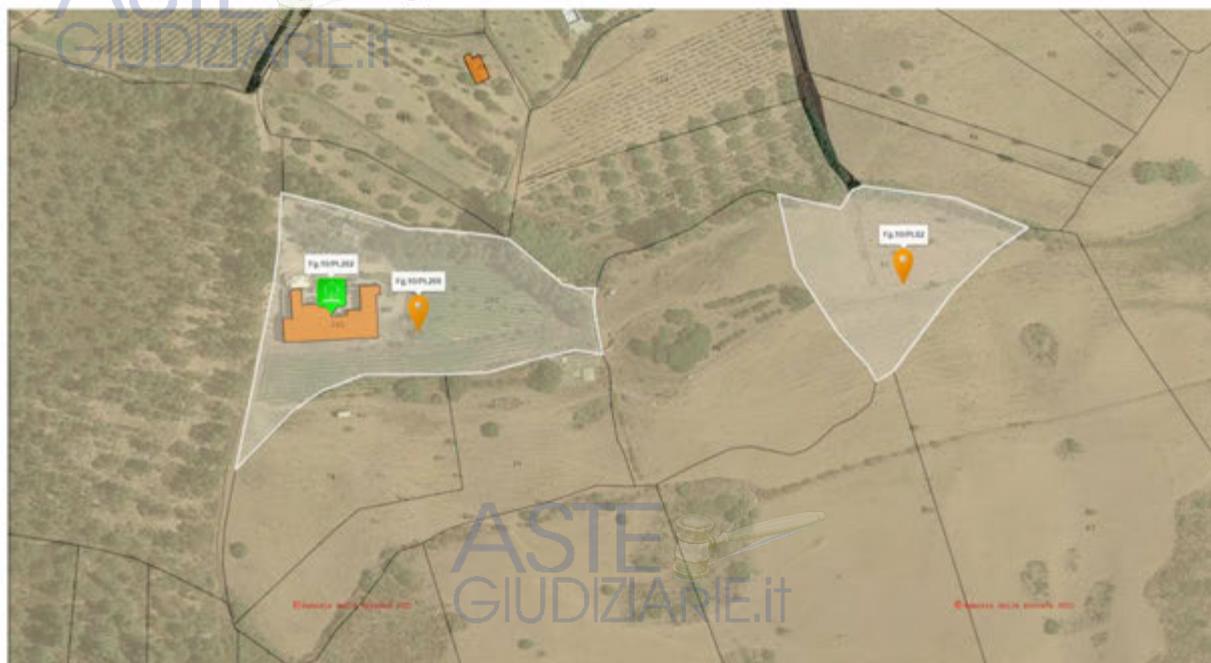
Gli immobili oggetto di valutazione non costituiscono un unico fondo ma sono separati da proprietà non oggetto della procedura esecutiva.

In dettaglio, i due terreni oggetto di pignoramento (foglio 10 particella 269 e foglio 10 particella 82), **non sono contigui ma separati dalla particella**



81, non oggetto dell'incarico peritale e non facente parte degli immobili inseriti nell'atto di pignoramento immobiliare.

Come meglio evidenziato nel capitolo 7, è stato effettuato un accorpamento degli immobili pignorati seguendo l'attuale divisione dei beni in lotti omogenei come meglio descritto nel seguito e sinteticamente evidenziato nella figura seguente.



Tale soluzione consente di evitare frazionamenti catastali mantenendo lo status attuale, non si ritiene utile un ulteriore divisione a causa della necessità di procedere a complessi aggiornamenti catastali ed al fine di evitare di generare fondi residuali difficilmente collocabili sul mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



DIVISIONE PER LOTTI

rif. Comune Via Catasto Fg. Part. Sub. Cat. Piano Cons. Tipo

Lotto 1

1	BARRALI	loc. Corte Aurelia	TERRENI	10	269	-	-	-	57.67 ha	SEMINATIVO
3	BARRALI	loc. Corte Aurelia	FABBRICATI	10	262	1	-	-	-	SOPPRESSO
5	BARRALI	loc. Corte Aurelia	FABBRICATI	10	262	2	A3	T	108 m ²	FABBRICATO
6	BARRALI	loc. Corte Aurelia	FABBRICATI	10	262	3	C6	T	254 m ²	FABBRICATO

lotto 2

2	BARRALI	loc. Corte Aurelia	TERRENI	10	82	-	-	-	33.05 ha	SEMINATIVO+PASCOLO+ULIVETO
---	---------	--------------------	---------	----	----	---	---	---	----------	----------------------------

Nel seguito si seguirà la suddivisione sopra evidenziata, analizzando e valutando gli immobili per lotti separati.

L'allegato 6 contiene la documentazione fotografica citata nel seguito.

3.1 Lotto 1 Foglio 10 Particella 269 – Particella 262 subalterni 2 e 3

Il lotto è costituito dall'abitazione principale della famiglia Spada-Cossu, da un ulteriore fabbricato adibito a stalla e magazzino e dal circostante terreno.

RIEPILOGO LOTTO1

Rif.	Dati Catastali	Descrizione	Catasto
1A	Barrali Foglio 10 Part. 269	Terreno	TERRENI
1B	Barrali Foglio 10 Part. 262 sub.1	Soppresso	NCEU
1C	Barrali Foglio 10 Part. 262 sub.2	Abitazione	NCEU
1D	Barrali Foglio 10 Part. 262 sub.3	Stalla	NCEU

3.1.1 Inquadramento territoriale

Gli immobili si trovano in Barrali (CA), località Corte Aurelia, con accesso diretto dalla strada di penetrazione agraria.

Si riporta nella figura seguente la mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare, le misure indicate devono intendersi di massima.





Le coordinate geografiche, corrispondenti grossomodo al centro del fondo sono **39°27'52.76"N – 9° 6'28.72"E**.

3.1.2 Dati Catastali e confini

Seguendo lo stesso ordine della precedente tabella, catastalmente il lotto è costituito dai seguenti immobili in Comune di Barrali (SU):

1A – Catasto Terreni: **Foglio 10 Particella 269**; Qualità SEMINATIVO, Classe 4, superficie 57 are 67 ca, reddito Dominicale 4,47 €, Reddito Agrario 2,38 €, intestato a per ½ cadauno in regime di comunione dei beni.



1B – Catasto Fabbricati: **Foglio 10 Particella 262 Subalterno 1**; Unità immobiliare soppressa dal 12/10/2018.

1C – Catasto Fabbricati: **Foglio 10 Particella 262 Subalterno 2**; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale: Totale 108 m² – Totale escluse aree scoperte 108 m², Rendita 215,88 €, intestato a per ½ cadauno in regime di comunione dei beni.

1D – Catasto Fabbricati: **Foglio 10 Particella 262 Subalterno 3**; Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 242 m², Superficie Catastale 254 m², Rendita 262,46 €, intestato a per ½ cadauno in regime di comunione dei beni.

Il lotto nel suo complesso è di forma grossomodo trapezia orientato con il lato maggiore in direzione est-ovest, e confina su tutti i lati con altre particelle catastali, i confini del lotto sono definiti da:

- verso W: dalla particella 72 del Foglio 10;
- verso E: dalla particella 81 del Foglio 10;
- verso N: dalle particelle 74 e 46 del Foglio 10.
- verso S: dalle particelle 76 e 77 del Foglio 10.

Si riportano nell'allegato 2 le visure catastali aggiornate e gli estratti di mappa.

3.1.3 Descrizione

Il lotto è costituito da un appezzamento di terreno con sovrastante costruzione e sinteticamente può essere così distinto: **A)** un fondo agricolo (fotografie 4, 5, 6) circostante i fabbricati; **B)** unità soppressa; **C)** un edificio ad



un livello (fotografie 7, 8) adibito a civile abitazione; **D)** un capannone adibito a magazzino e stalla (fotografie 9, 10).

Nella seguente tabella il riepilogo degli immobili inseriti nel lotto 1 (superfici come da documenti catastali):

RIEPILOGO LOTTO1

Rif.	Dati Catastali	Descrizione	Catasto	Sup. m ²
1A	Barrali Foglio 10 Part. 269	Terreno	TERRENI	5.767,00
1B	Barrali Foglio 10 Part. 262 sub.1	Soppresso	NCEU	-
1C	Barrali Foglio 10 Part. 262 sub.2	Abitazione	NCEU	108,00
1D	Barrali Foglio 10 Part. 262 sub.3	Capannone (escluso tettoie)	NCEU	254,00
TOTALE LOTTO			1	6.129,00

3.1.3.1 Immobile 1A) Terreno

L'area del lotto, catastalmente definita dalla particella 269, ha diverse tipologie di utilizzo ed è distinta in zone omogenee per diverse tipologie di utilizzo:

Una zona destinata a piazzale, rimessa, cortile (fotografie 11, 12, 13), circostante i fabbricati, al centro del lotto avente uno sviluppo di circa 945 m² e contenente alcuni manufatti tra i quali si segnala un ampio barbecue (fotografia 14);

Una parte coltivata (fotografie 15, 16) di circa 2.570 m² lungo il confine sud della particella catastale;

Un viottolo interno lungo il confine nord (fotografia 17) di circa 340 m²;

Una zona centrale tra il viottolo ed il piazzale, alberata (fotografia 18) di sviluppo pari a circa 1.197 m²;



Un ovile, scoperto, adiacente il capannone sul lato ovest (fotografie 19, 20, 21) con fienile ed attrezzature per circa 262 m²;

Tre tettoie addossate al capannone meglio descritto nel seguito per circa 102 m² ed aree residue e non utilizzate per circa 351 m².

Catastalmente la particella è individuata quale 'seminativo' per tutto lo sviluppo.

Il confine ovest del terreno è delimitato da un terrapieno, il confine nord dal viottolo mentre i confini a sud ed est non sono fisicamente definiti.

Oltre al barbecue in muratura citato precedentemente ed ai fabbricati descritti nel seguito, insistono sull'area di pertinenza del lotto alcuni piccoli manufatti di servizio.

Superfici

Da quanto riportato nelle visure catastali la superficie dell'immobile è pari a 5.767 m², suddivisi così come precedentemente descritto e sintetizzato nella seguente tabella:

Superfici omogenee Barrali Foglio 10 Part. 269		
Rimessa-corte-piazzale	945,00	m ²
Coltivato	2.570,00	m ²
Viabilità	340,00	m ²
Cespugliato-Frangivento	1.197,00	m ²
Ovile scoperto	262,00	m ²
Tettoie capannone	102,00	m ²
Aree residue-incolto	351,00	m ²
Superficie catastale	5.767,00	m²



3.1.3.2 Immobile 1B) Soppresso

L'immobile indicato nel verbale di pignoramento, originariamente distinto al catasto fabbricati al Foglio 10, particella 269, subalterno 1, è stato soppresso il 12-10-2018 generando i subalterni 2 e 3 nel seguito descritti.

3.1.3.3 Immobile 1C) Abitazione

L'immobile costituisce l'abitazione principale dei Sigg.ri è una costruzione su unico livello in muratura portante e solaio in profili d'acciaio e lamiera ondulata realizzata in posizione centrale rispetto al terreno costituente il precedente lotto 1A.

L'immobile è ubicato nella zona ovest del lotto di terreno, al centro dell'area destinata a piazzale-corte, addossato al capannone descritto nel seguente paragrafo. L'ingresso avviene dal prospetto est, dove, all'esterno, è stata realizzata un'ampia pavimentazione in cls (fotografia 22).

La zona giorno dell'edificio è costituita da un ampio soggiorno ingresso (fotografie 23, 24) ed un adiacente cucina separata da un tramezzo ad arco (fotografie 25, 26).

Retrostante la cucina è presente l'unico servizio dell'abitazione, (fotografia 27) collegato al soggiorno tramite un piccolo antibagno (fotografia 28).

La zona notte è separata da un piccolo disimpegno comunicante con le due camere da letto, una più piccola (fotografie 29, 30) e la matrimoniale (fotografie 31, 32).

I locali hanno altezza costante di 2,70 m, al controsoffitto, solo la camera matrimoniale, non controsoffittata, ha altezze variabili da 3,60 m a 3,00 m.



Adiacente l'edificio, è presente un locale deposito-apparecchiature di servizio con copertura in lamiera a spiovente di altezza 2,4-2,2 m.

Finiture

Pavimenti

Il pavimento di tutto il piano terra è in gres di qualità economica in buone condizioni, di tipologia e motivi differenti a seconda dei locali, il battiscopa è in gres, mentre non sono presenti soglie.

Pareti e soffitti

Tutte le pareti sono in muratura, intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione è variabile, discreto nella zona soggiorno e pranzo, con tracce di muffa ed umidità nella camera matrimoniale.

In cucina è presente un rivestimento di piastrelle in gres sul lato contenente la cucina ad altezza 2 metri circa.

È presente un controsoffitto in legno in buone condizioni in tutti i locali tranne la camera matrimoniale dove il solaio è a vista sulla struttura in acciaio con tetto in pannelli in lamiera.

Le pareti esterne sono in muratura, tutte intonacate e tinteggiate, in discrete condizioni, anche se sono visibili alcuni punti di distacco limitati in estensione.

Per quanto visibile il tetto è integro.

Servizi

È presente un unico servizio, il locale è rivestito con piastrelle in gres di qualità economica fino altezza 2 m circa ed è attrezzato con piatto doccia con box, vaso, bidet e lavabo.

I sanitari e la rubinetteria sono di qualità economica in buone condizioni, il lavabo è collocato in un mobile in legno.

È presente un punto idrico per attacco lavatrice.

Infissi

Tutti gli infissi esterni sono in ferro di qualità industriale in condizioni sufficienti dotati di vetro semplice, senza persiane.

Solo la camera da letto ha un infisso in legno mentre la porta di ingresso è in pvc. Solo in questi due locali sono installate persiane a due ante in pvc.

Gli infissi interni sono tutti in legno di qualità economica e si presentano in buone condizioni.

Impianti ed accessori

L'edificio è dotato di impianto elettrico realizzato con vie cavi incassate nella muratura e componenti di qualità economica.

Sono presenti gli impianti idrico e fognario con fossa settica, il riscaldamento è con camino in legno nel soggiorno integrato da una stufa a pellet. Nel soggiorno e nella camera da letto sono installate due pompe di calore tipo split.

La produzione acqua sanitaria avviene per mezzo di una caldaietta a gas installata all'esterno della cucina.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità impianti.



Superfici

Rimandando ai successivi paragrafi il calcolo della superficie dell'intero lotto, **per il solo edificio adibito a residenza** dei Sigg.ri si riporta nelle seguenti tabelle il riepilogo delle superfici dell'immobile:

Superfici calpestabili		
Barrali Foglio 10 Part. 262 Sub.2		
Piano Terra-Abitazione		
Cucina	9,80	m ²
Bagno	6,10	m ²
Antibagno	2,70	m ²
Soggiorno	31,10	m ²
Corridoio	4,60	m ²
Camera	12,90	m ²
Camera Matrimoniale	27,00	m ²
Superficie calpestabile	94,20	m²

La superficie commerciale è dettagliata come da seguente tabella che comprende anche il locale deposito esterno, il totale NON comprende le aree esterne considerate facenti parte del terreno precedentemente descritto e NON comprende le aree del capannone descritto nel successivo capitolo.

Riepilogo Lotto	1A	Superficie		Coeff.	Superficie	
Barrali Foglio 10 Part. 262 Sub.2	NCEU	Lorda		Mercantile	Commerciale	
Superficie lorda piano terra		108,00	m ²	100%	108,00	m ²
Superfici accessorie						
Locale tecnico-Deposito		5,40	m ²	15%	0,81	m ²
Subtotale superfici accessorie		5,40	m ²			
SUPERFICIE COMMERCIALE			A		109,00	m²
Superficie calpestabile (solo appartamento)			B		94,20	m²



Pertinenze e parti comuni

Non sono presenti pertinenze o oneri condominiali



3.1.3.4 Immobile 1D) Magazzino-Stalla

L'edificio è un capannone aperto destinato a stalla ma utilizzata come magazzino di attrezzi agricoli e prodotti per l'agricoltura (fotografie 33, 34).

L'immobile è posto in aderenza sul lato est con l'abitazione descritta in precedenza (fotografia 35).

È realizzato con struttura in muratura portante in blocchi di cls e solaio in profili d'acciaio con copertura in pannelli in fibrocemento, ha pianta rettangolare di dimensioni esterne di 28 x 8,5 m ed è dotato di un unico ambiente interno (fotografie 34, 35).

Il solaio è in leggero spiovente, l'altezza massima interna è di 4,5 metri, la minima di 3,5 metri.

Esternamente sono presenti tre tettoie aperte, realizzate in aderenza con pilastri in blocchi di cls e solai in profili d'acciaio con tetto in pannelli ondulati di fibrocemento.

La prima tettoia, la più piccola, è realizzata nei pressi dell'edificio adibito ad abitazione (fotografia 36), ha dimensioni circa 1,9 x 5,1 m ed è aperta su due lati ed in aderenza sui restanti.

La seconda, la maggiore, di dimensioni 5 x 10,3 m, è in aderenza con il prospetto nord del capannone e ad ovest si appoggia alla terza ed ultima struttura. (fotografie 37, 38). La struttura viene utilizzata come ricovero di mezzi agricoli.



L'ultima tettoia, parzialmente chiusa, ospita la sala mungitura, è di pianta rettangolare, dimensioni 10 x 4 m, ed è in aderenza sul lato corto verso sud del capannone principale (fotografie 39, 40, 41).

Finiture

L'immobile ha finiture rustiche, il pavimento è in battuto di cls, le pareti laterali sono intonacate e tinteggiate solo in parte del capannone principale, altrimenti lasciate con blocchi di cls a vista. Gli infissi sono assenti, salvo due portoni in ferro.

Sono presenti più punti idrici ma nessun servizio igienico. L'impianto elettrico è posato a vista, anche con cavi volanti, non conforme alla normativa in vigore.

Le condizioni generali dell'immobile sono carenti, sebbene il corpo di fabbrica del capannone principale sia in condizioni accettabili sia per quanto riguarda sia le pareti portanti sia il solaio di copertura (fotografie 42, 43).

Superfici

Rimandando ai successivi paragrafi il calcolo della superficie dell'intero lotto, il riepilogo delle superfici dell'immobile è:

Superficie lorda capannone	240,00	m ²
Superficie lorda tettoie (*)	102,00	m ²

(*) Computate nel seguito nella superficie del terreno Fg.10 Part.262.

3.2 Lotto 2 Foglio 10 Particella 82

Il lotto è costituito da un singolo appezzamento di terreno, vicino ma non confinante con gli immobili descritti in precedenza.



3.2.1 Inquadramento territoriale

Il terreno si trova in Barrali (CA), località Corte Aurelia. L'accesso è possibile solo dal lotto 1 precedentemente descritto, attraverso la particella 81, non oggetto di valutazione e non compresa nell'atto di pignoramento immobiliare.

Pertanto si evidenzia che, l'accesso al lotto avviene attraverso proprietà terze, non è presente alcuna strada di penetrazione agraria.

Le coordinate geografiche, corrispondenti grossomodo al centro del fondo sono 39°27'53.36"N – 9° 6'36.73"E.

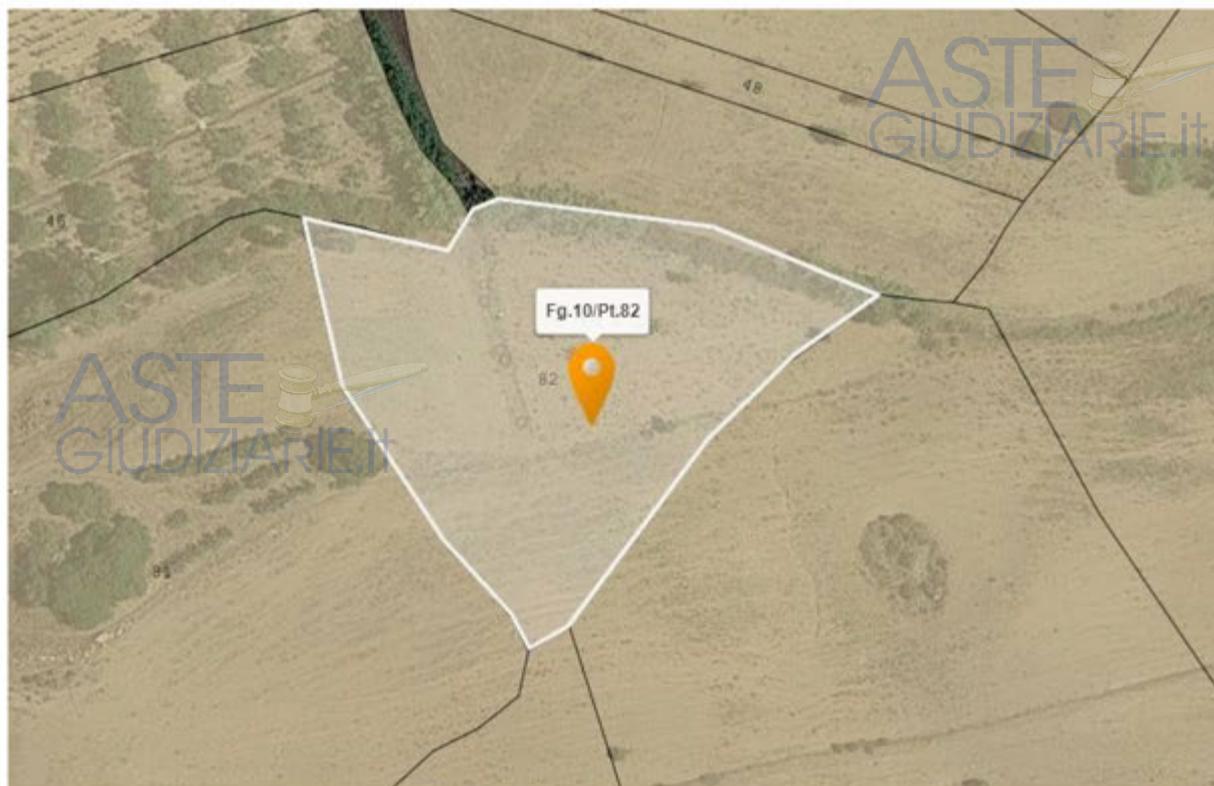
3.2.2 Dati Catastali e confini

Il lotto è costituito dal solo immobile in Barrali distinto in Catasto Terreni al **Foglio 10 Particella 82**, porzione AA Qualità SEMINATIVO, Classe 4, superficie 32 are 12 ca, reddito Dominicale 2,49 €, Reddito Agrario 1,33 €; porzione AB Qualità ULIVETO, Classe U, superficie 00 are 34 ca, reddito Dominicale 0,18 €, Reddito Agrario 0,15 €; porzione AC Qualità PASCOLO, Classe U, superficie 00 are 59 ca, reddito Dominicale 0,05 €, Reddito Agrario 0,04 €; catastalmente definito come da riepilogo seguente:

RIEPILOGO LOTTO2

Rif.	Dati Catastali	Descrizione	Catasto	Sup. m ²
2A	Barrali Foglio 10 Part. 82	Terreno	TERRENI	3.305,00
		TOTALE LOTTO	1	3.305,00





Nel suo complesso ha forma triangolare e non ha confini definiti, salvo il confine nord delimitato da l'alveo di un torrente ed un filare di alberi.

Catastalmente, i confini del lotto sono stabiliti da:

- verso N: l'alveo torrente e la particella 46 del foglio 10;
- verso SE: dalla particella 83 del Foglio 10;
- verso S: dalla particella 80b del Foglio 10
- verso W: dalla particella 81 del Foglio 10.

Si riportano nell'allegato 2 la visura catastale aggiornata e l'estratto di mappa.



3.2.3 Descrizione

Il lotto di terreno definito catastalmente dalla particella 82 costituisce una parte di un fondo agricolo comprendente le confinanti particelle 80, 81 e 83 oltre ad altre non confinanti, che non sono oggetto dell'atto di pignoramento.

Il terreno oggetto di valutazione non è recintato, pertanto non è immediatamente distinguibile dall'attiguo fondo non oggetto della procedura esecutiva.

Il lotto ha inizio a sud di un ruscello (fotografia 44) che segna il confine nord; sempre verso nord è diviso dai fondi contigui da un filare facilmente identificabile che ha inizio in corrispondenza del ruscello (fotografia 45).

Oltre ai riferimenti citati in precedenza, nessun ulteriore confine è visibile, per il restante perimetro i confini sono definibili solo con l'ausilio di idonea strumentazione topografica (fotografie 46, 47, 48).

Catastalmente la particella 82 è individuata quale 'seminativo', 'uliveto' e 'pascolo'. Nel corso del sopralluogo il terreno risultava incolto destinato a pascolo con qualche albero da frutto.

Superfici

Da quanto riportato nella visura, la superficie del terreno è pari a **3.305,00 m²**.



4.0 IN MERITO AL PUNTO N° 4

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato)

L'atto di pignoramento disponibile nel fascicolo del procedimento, definisce i beni come riportato nel precedente paragrafo **2.1 a)** a cui si rimanda per maggiori dettagli.

L'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento è generico (località Corte Aurelia), mentre da quanto rilevato **l'indirizzo corretto è via Su Fenugraiu.**

I dati catastali dei beni riportati nell'atto di pignoramento **sono conformi ai riferimenti catastali attuali e consentono l'univoca identificazione dei beni.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



5.0 IN MERITO AL PUNTO N° 5

Proceda, -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.

I fabbricati oggetto di pignoramento sono catastalmente definiti, nell'archivio dell'Agenzia del Territorio sono disponibili le planimetrie catastali (allegato 2).

Dal confronto tra lo stato di fatto accertato nel corso del sopralluogo e quanto definito dalle planimetrie catastali, sono rilevabili differenze minime non sostanziali ed ininfluenti per quanto di pertinenza dell'incarico ricevuto.

Si riportano nell'allegato 7 le planimetrie rilevate nel corso dei sopralluoghi in scala compatibile con gli standard catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



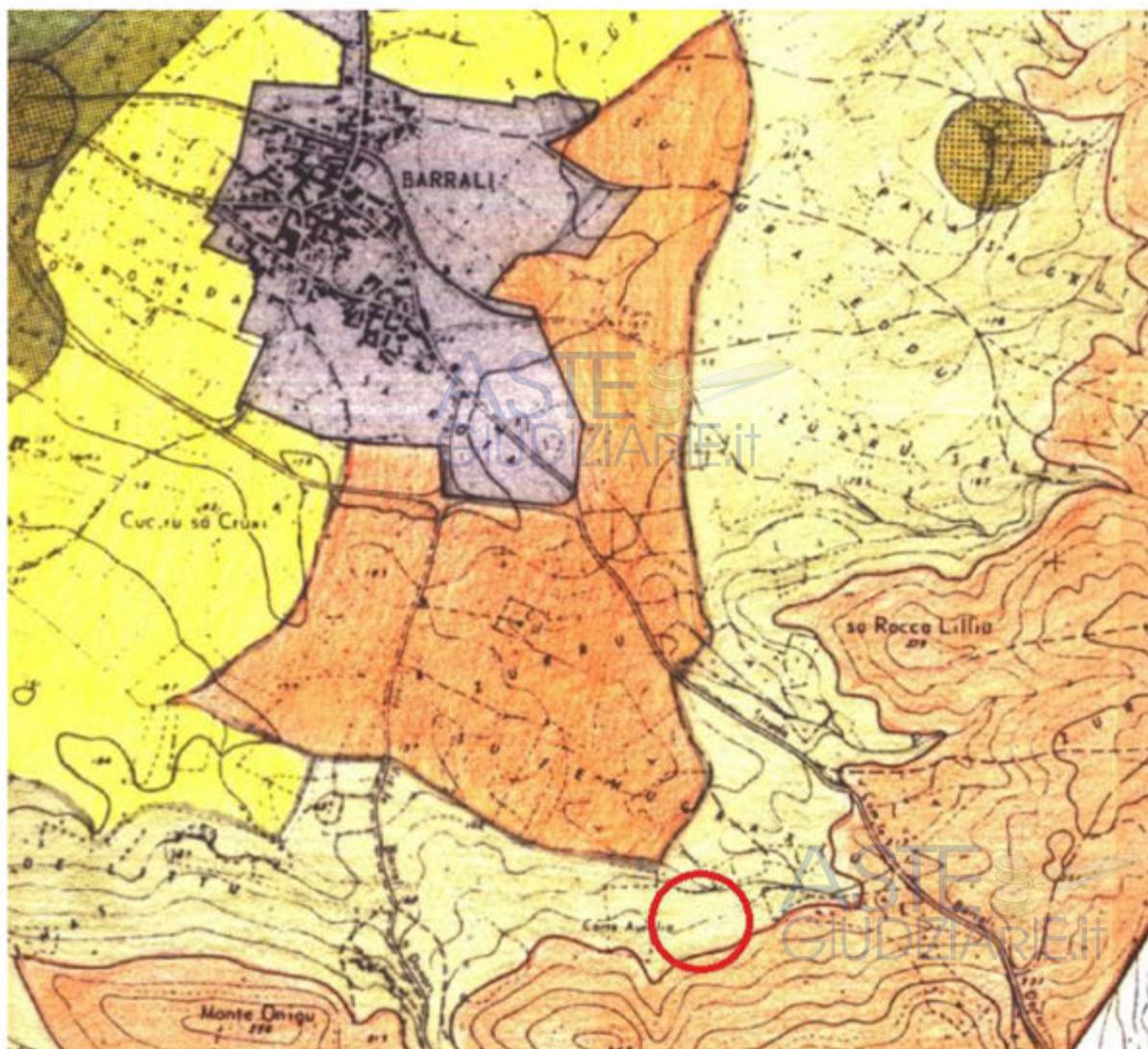
6.0 IN MERITO AL PUNTO N° 6

Il punto n°6 dei quesiti peritali comprende le richieste che verranno separatamente evidenziate nel seguito:

6.1 Strumento Urbanistico

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile ricade, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Barrali in zona E, 'Agricola', sottozona E5₁, come da estratto in figura:





AREE CHE, CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, SONO CONTEMPORANEAMENTE UTILIZZABILI PER SCOPI AGRICOLI-PRODUTTIVI E PER SCOPI RESIDENZIALI



AREE MARGINALI PER ATTIVITA' AGRICOLA NELLE QUALI VIENE RAVVISATA L'ESIGENZA DI GARANTIRE CONDIZIONI ADEGUATE DI STABILITA' AMBIENTALE



AREE DESTINATE ALLA FORESTAZIONE

Le aree E51, *'aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale'*, sono regolate dalle norme attuative del PUC articoli 16 e 17 che nel dettaglio per la zona in esame prevedono:

ZONA E 5₁

Comprendono queste sottozone le aree marginali per attività agricole nelle quali si ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

- ◊ Sono ammesse le attività di cui ai numeri 1), 2), 4), 5) 6) del precedente articolo.
- ◊ Sono ammessi i fabbricati di cui ai punti a), b), c), d), f), g) del precedente articolo cui saranno applicati gli indici volumetrici di utilizzazione urbanistica ad essi relativi. Sono pure ammessi i fabbricati di cui al punto e) del precedente articolo purchè la superficie minima di intervento sia pari a 2 ha.
- ◊ Negli interventi edificatori la superficie coperta non potrà eccedere 1/50 per tutti gli edifici e l'altezza massima non potrà superare i ml 4,50.
- ◊ Per la distanza minima dei fabbricati dai confini vale quanto previsto per la zona E2.

Nell' allegato 9 si riporta la tavola PUC e le norme attuative citate in precedenza.

Nell'allegato 3 si riporta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico in data 23 dicembre 2021.



6.2 Documentazione disponibile

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità.

Al fine di verificare la situazione urbanistica dell'immobile è stata presentata domanda di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Barrali con PEC datata 7 novembre 2021.

Accettata l'istanza, il Comune ha messo a disposizione la documentazione tecnica presente in archivio, in copia nell'allegato 8. Dall'esame della documentazione l'ultima pratica approvata risulta:

- Concessione edilizia n°28 del 1997 rilasciata il 21 ottobre 1997 al Sig. per la realizzazione di 'UN OVILE, UNA SALA MUNGITURA, UN VANO APPOGGIO E DI UNA CONCIMAIA', ulteriori riferimenti: Pratica edilizia n°06/97-Protocollo 3274.

Da quanto comunicato dal Comune di Barrali, nessun ulteriore pratica edilizia, compreso condoni, è presente in archivio.

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile.

6.3 Verifica di conformità

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt, 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della

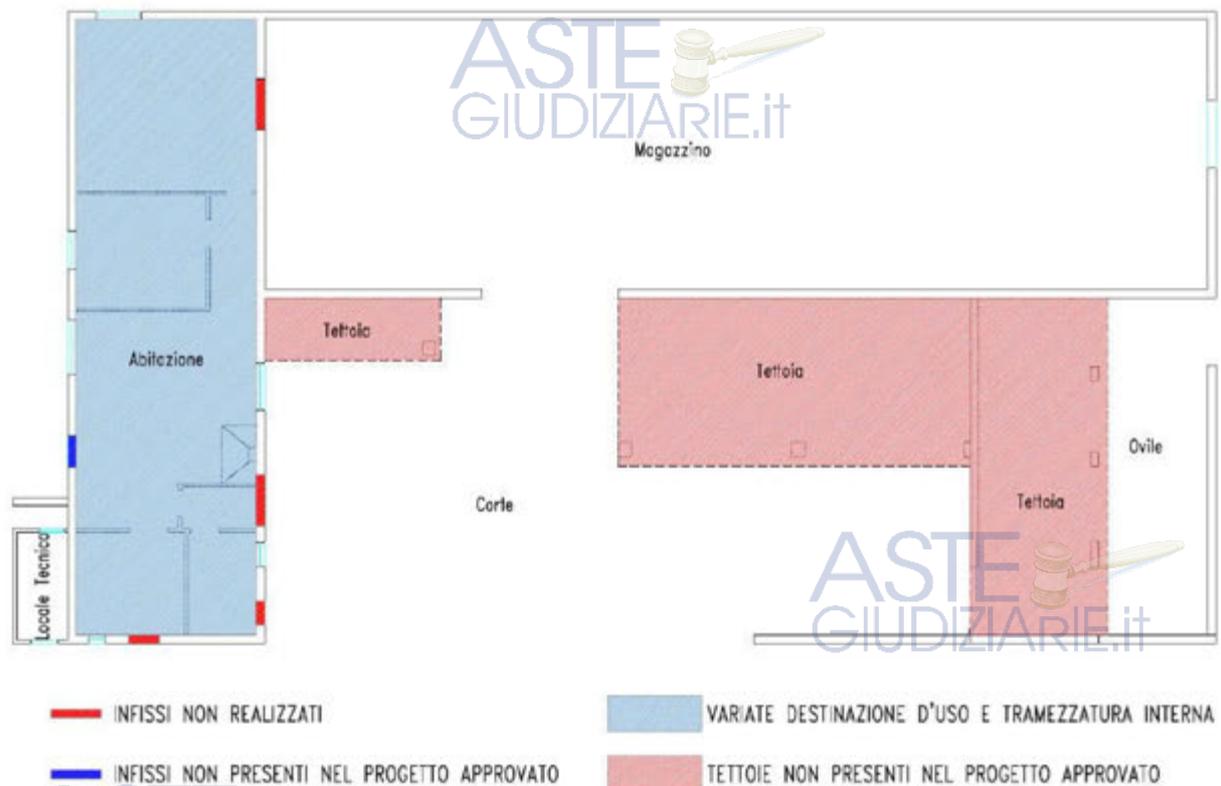


Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Dal confronto tra la situazione progettuale approvata e lo stato di fatto, **sono state rilevate le differenze nel seguito evidenziate:**

1. La destinazione d'uso del locale approvato quale sala d'attesa-sala mungitura è stata variata in civile abitazione;
2. Sono variati il numero, la posizione e le dimensioni degli infissi;
3. All'interno del 'paddock' sono state realizzate tre tettoie addossate alla struttura principale 'ovile';
4. Non è stato realizzato il fabbricato denominato 'vano appoggio'

Nel seguito le difformità verranno singolarmente analizzate:

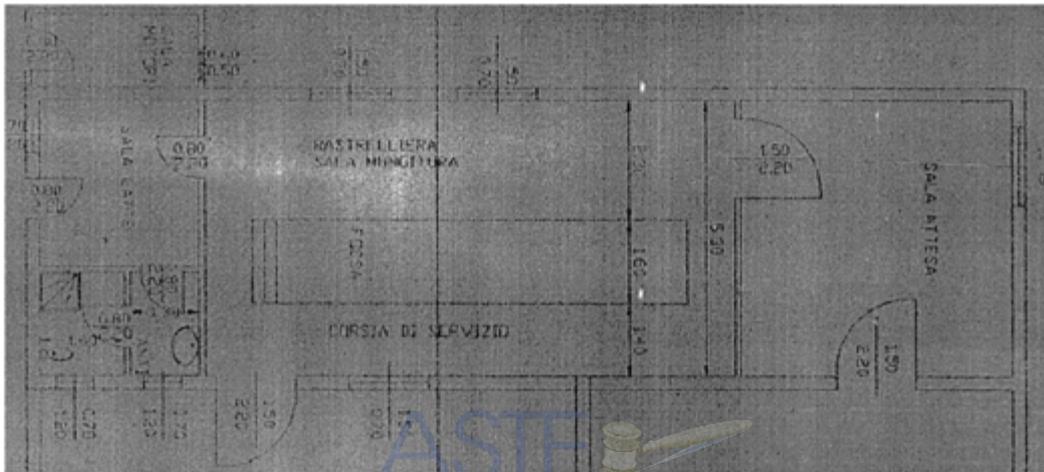


Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019

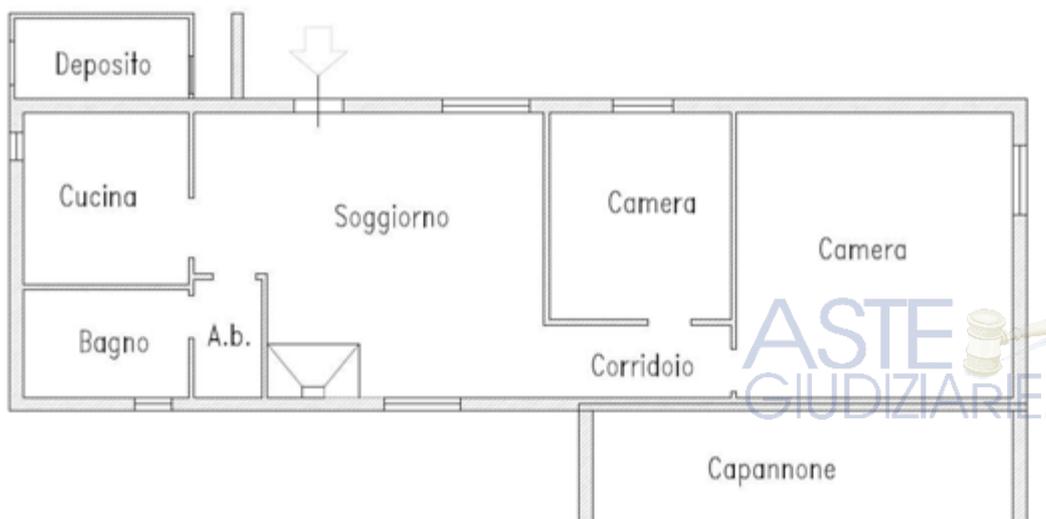
6.3.1 Variazione di destinazione d'uso e tramezzatura interna-Infissi

La situazione di confronto, corrispondente all'ultima approvata, è indicata nella tavola allegata alla concessione 28-1997, in copia nell'allegato 8, di cui si riporta il confronto nella precedente figura.

Le differenze rispetto a quanto realizzato sono sostanziali, il progetto approvato per la zona attualmente adibita ad abitazione prevede una sala mungitura e una sala d'aspetto (fuori scala):



La situazione rilevata al sopralluogo è riportata nella tavola allegato 7 di cui il seguente estratto (fuori scala):



L'immobile viene utilizzato quale civile abitazione, e come tale risulta accatastato, ma la concessione edilizia è stata rilasciata per attività produttive.

Inoltre la distribuzione interna dei locali non corrisponde alle tavole approvate, così come il numero e la posizione degli infissi.

I rapporti aeroilluminanti non rispettano i valori minimi previsti dal regolamento edilizio in parte dei locali.

Ai fini della presente si ritiene che le opere in difformità siano state eseguite all'epoca della realizzazione dell'edificio, indicativamente nel 1998 e che le difformità eccedano la tolleranza del 2%.

Si ritiene che l'opera in difformità, richieda un'azione di ripristino della regolarità edilizia dell'immobile.

Si rimanda al successivo paragrafo 6.4 l'analisi delle procedure attuabili.

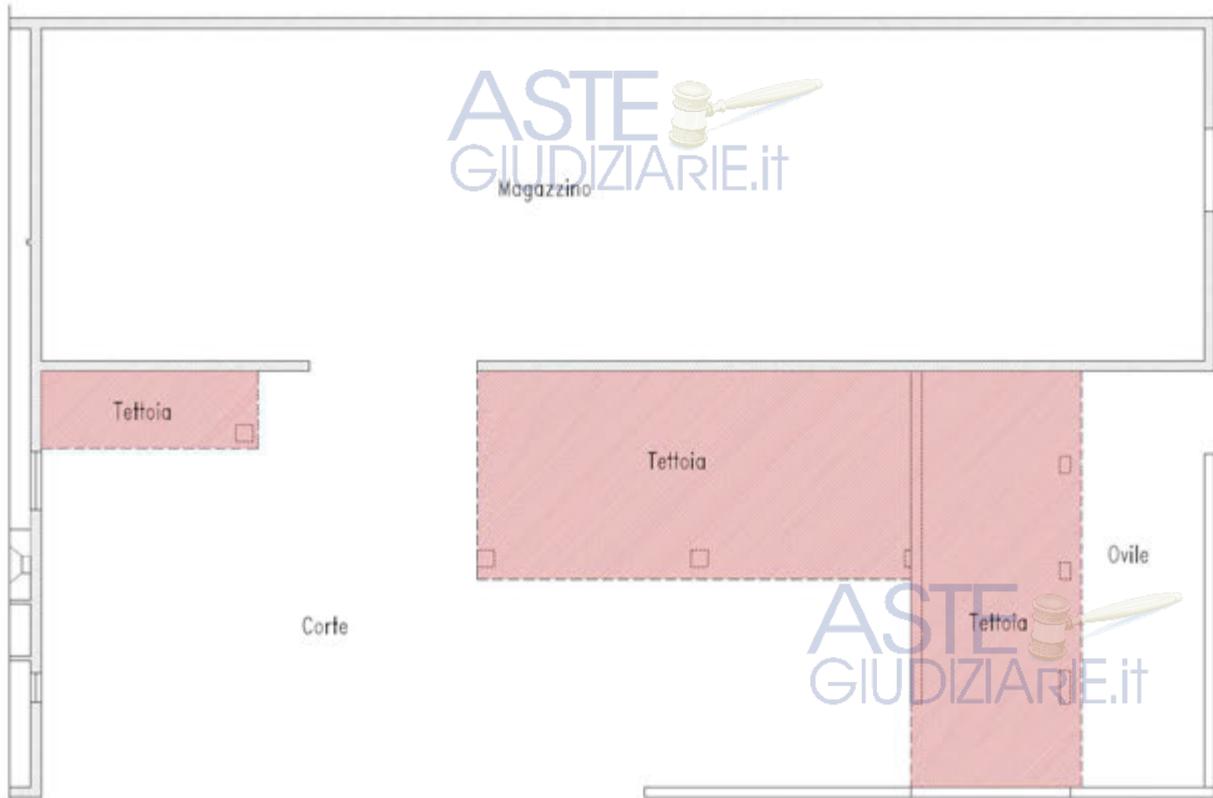
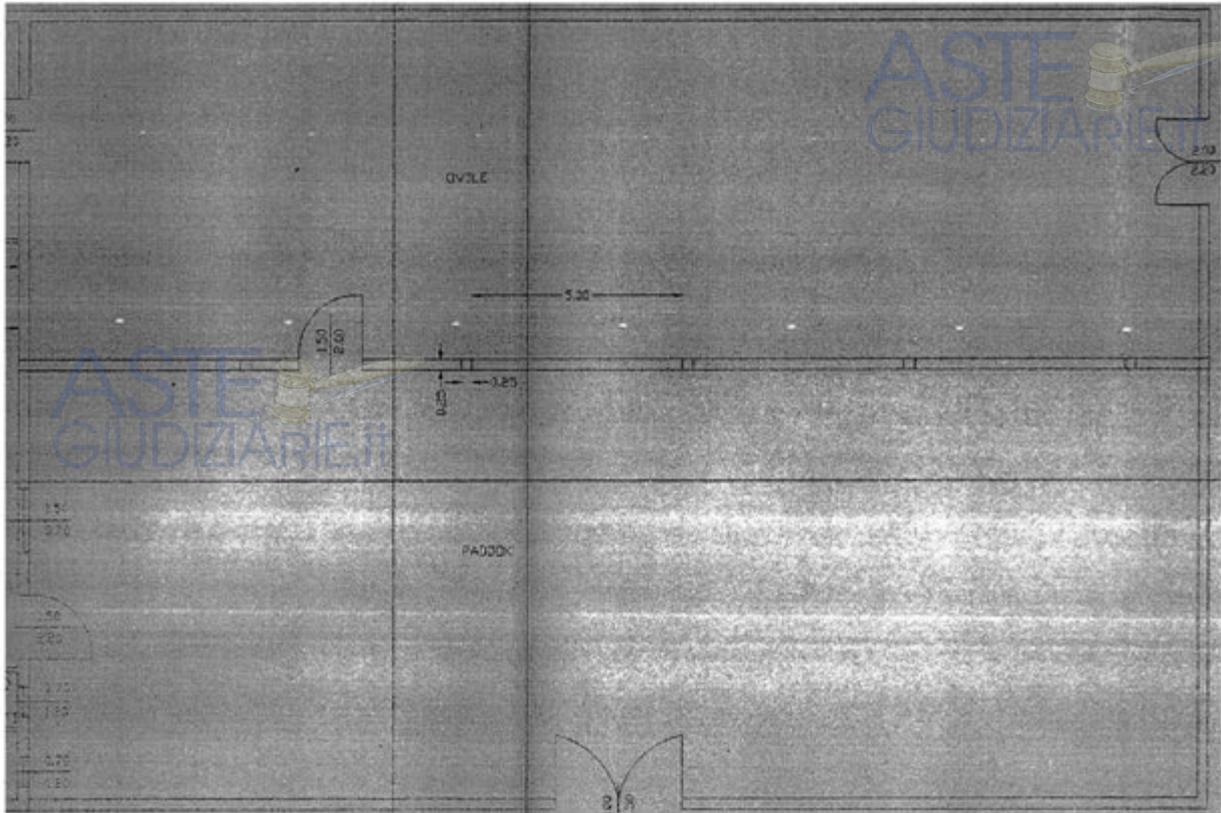
6.3.2 Tettoie

Rispetto al progetto approvato nell'area 'Paddock' sono state realizzate tre tettoie:

Nelle seguenti figure viene schematizzato, fuori scala, il confronto tra lo stato approvato e la situazione attuale come verificata nel corso del sopralluogo.

La superficie delle tettoie in aggiunta è valutabile pari a circa 102 m².





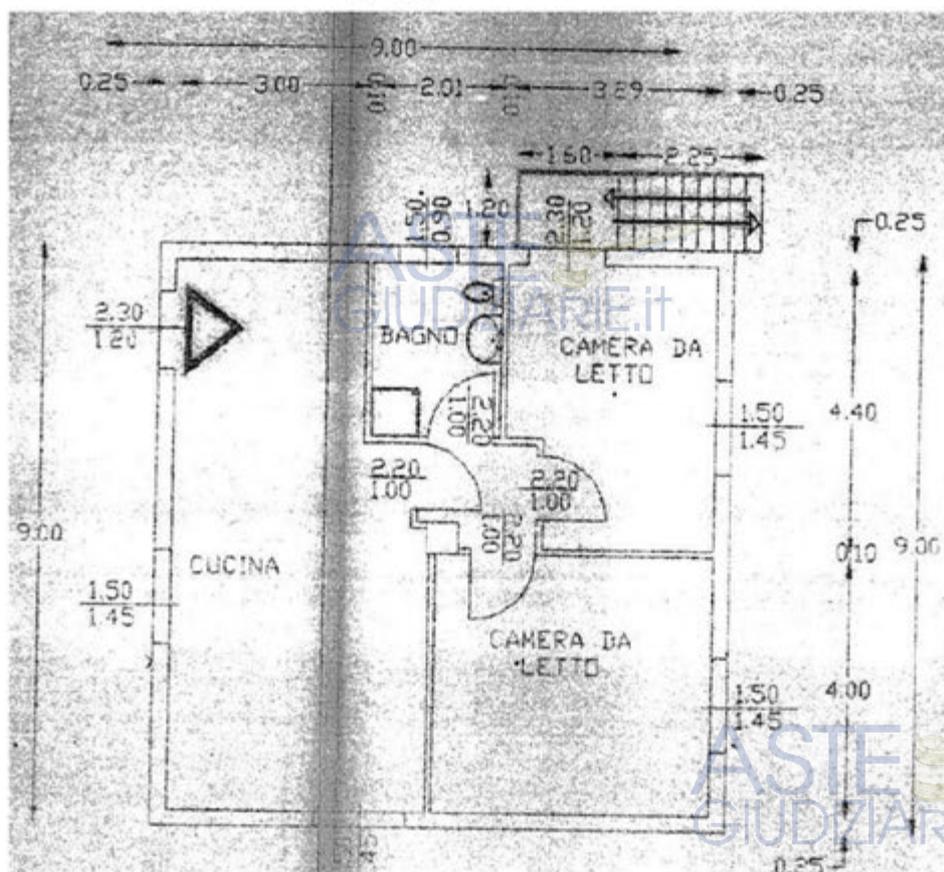
Ai fini della presente si ritiene che le opere in difformità siano state eseguite all'epoca della realizzazione dell'edificio, indicativamente nel 1998 e che le difformità eccedano la tolleranza del 2%.

Si ritiene che l'opera in difformità, determinando un aumento della superficie coperta, richieda un'azione di ripristino della regolarità edilizia dell'immobile.

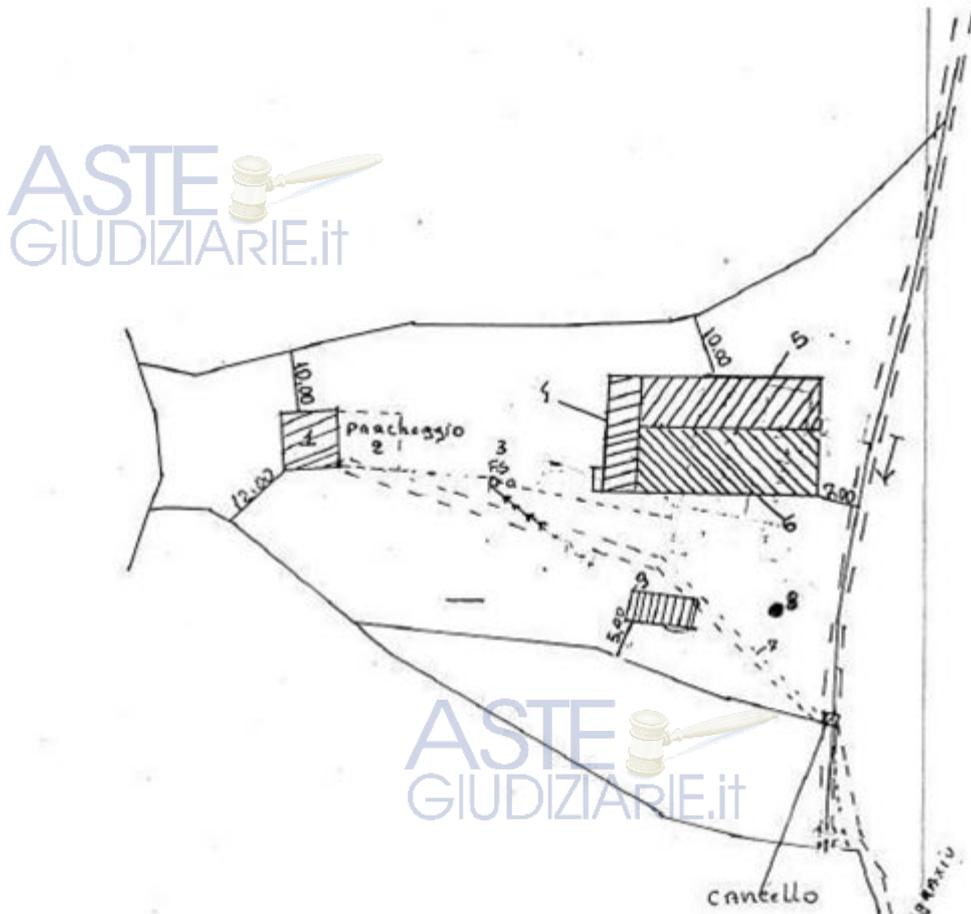
Si rimanda al successivo paragrafo 6.4 l'analisi delle procedure attuabili.

6.3.3 Fabbricato 'Vano appoggio'

La concessione edilizia comprende una volumetria ad uso civile abitazione destinata a 'vano appoggio'.



L'edificio di cui all'estratto precedente, composto da seminterrato e piano terra avrebbe dovuto essere realizzato a est dell'attuale edificio (rif. 1 figura seguente orientamento a sud).



L'immobile non è stato realizzato e ciò non costituisce difformità urbanistica ma le relative volumetrie approvate sono andate perse a causa della scadenza della concessione dopo 3 anni dal mancato completamento delle opere.

6.3.4 Opere minori

Sull'area oggetto di verifica ricadono manufatti minori quali la concimaia prevista dalla concessione edilizia, un barbecue in muratura non previsto,



piccoli manufatti ad uso produttivo di limitato impatto non indicati nella concessione.

Dette opere, realizzate in periodi successivi, non costituiscono gravi abusi ma **richiedono un'azione di ripristino della regolarità edilizia dell'immobile.**

6.4 Conclusioni

Come analizzato nei precedenti paragrafi l'immobile ricade, secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, in zona E 'Agricola' sottozona E5₁.

Secondo le norme di attuazione del PUC gli indici di edificazione per la zona di interesse sono pari a 0,20 mc/mq per i fabbricati destinati ad attività produttive e pari a 0,03 mc/mq per i fabbricati destinati a civile abitazione.

La superficie totale del lotto è pari a 5.767 m², di conseguenza le volumetrie edificabili risultano:

- 1.153 m³ per fabbricati destinati ad attività produttive;
- 173 m³ per fabbricati destinati a civile abitazione.

Attualmente sono edificati fabbricati per un totale di circa:

- 960 m³ per fabbricati destinati ad attività produttive;
- 357 m³ per fabbricati destinati a civile abitazione.

Si precisa che le volumetrie approvate con concessione n°28/97 tenevano conto oltre che della superficie della particella 262, anche delle contigue particelle 80 e 81, non facenti parte della procedura esecutiva, per un totale di superficie del lotto pari a 32.680 m².

La particella 82, oggetto di pignoramento e valutata quale lotto n°2, non è stata considerata nel computo delle superfici utili in quanto separata dalla



particella su cui sorgono i fabbricati ed oggetto di vendita separata. In ogni caso anche considerando la superficie della particella le volumetrie edificate eccedono i limiti regolamentari.

Pertanto, poiché il volume totale destinato a civile abitazione, eccede il limite edificabile previsto dalle norme attuative, ed essendo lo stato di fatto difforme dal progetto approvato, gli abusi evidenziati nel precedente paragrafo 6.3.1 (destinazione d'uso, tramezzatura interna ed infissi) non possono essere sanati.

Poiché l'abuso è insanabile una possibile alternativa alla demolizione è il ripristino delle condizioni previste dalla concessione n°28/97.

Sarà comunque necessario procedere ad una pratica di sanatoria con relativo versamento della sanzione di 500,00 € più oneri progettazione stimabili in circa 2.000,00 €.

A progetto approvato si potrà procedere alle opere di ripristino delle condizioni previste dalla concessione approvata consistenti in:

- Modifica tramezzature interna e ritorno alla destinazione uso agricolo;
- Ripristino posizione, dimensioni e numero infissi;
- Demolizione tettoie;
- Regolarizzazione opere minori;

Si stima che per l'esecuzione delle opere suddette, di relativamente semplice esecuzione, sia sufficiente un importo di 5.000,00-10.000,00 euro onnicomprensivo più gli oneri precedentemente computati per un totale di euro: 7.500,00 € per lavori adeguamento + 2.500,00 € per pratica edilizia ed oneri, totale 10.000,00 €.



In via cautelativa, tale importo verrà detratto dalla valutazione immobiliare seguente, per considerare la mancata conformità urbanistica dell'immobile.

Per i motivi indicati in precedenza **l'immobile verrà valutato quale capannone uso agricolo** anche per la parte attualmente destinata a civile abitazione vista l'impossibilità di sanatoria.

Al fine di fornire risposta al quesito si precisa che le opere in abuso sono state edificate presumibilmente prima dell'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono edilizio, 2 ottobre 2003, mentre dai documenti prodotti atti non è indicata la data delle ragioni del credito per cui si procede; l'atto di precetto presente nel fascicolo è datato 24 settembre 2018.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



7.0 IN MERITO AL PUNTO N° 7

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

Come anticipato nel precedente capitolo 3, data la conformazione dei beni pignorati, costituiti di fatto in due fondi vicini, separati da altre proprietà, si ritiene necessaria una suddivisione in due lotti di vendita come descritti nel capitolo 3.0, cui si rimanda per maggiori dettagli in merito.

Non si ritiene possibile un'ulteriore divisione considerata la possibilità di accesso, la presenza di fabbricati e l'attuale divisione catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



8.0 IN MERITO AL PUNTO N° 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078.

Esaminati l'atto di pignoramento, la relazione notarile e gli atti d'acquisto dei beni, è evidente che tutti gli immobili oggetto di valutazione sono pignorati per l'intero e sono di proprietà dei
per la quota di ½ ciascuno.

Per tale motivo non si ritiene necessaria un'ulteriore suddivisione in lotti di vendita in funzione delle quote di proprietà dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



9.0 IN MERITO AL PUNTO N° 9

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

A seguito verifiche effettuate nel corso dei sopralluoghi, così come confermato dal sig. [REDACTED], la situazione degli immobili oggetto di verifica, alla data dei sopralluoghi (febbraio 2020) è la seguente:

Lotto 1A - Terreno (NCT Foglio 10 Part. 269): L'immobile viene utilizzato dal Sig.

[REDACTED] nell'ambito delle attività agricole.

Lotto 1B - Soppresso (NCEU Foglio 10 Part. 262 SUB.1).

Lotto 1C - Abitazione (NCEU Foglio 10 Part. 262 Sub.2): Il fabbricato viene utilizzato dal Sig. [REDACTED] e famiglia come abitazione principale.

Lotto 1D - Capannone (NCEU Foglio 10 Part. 262 Sub.3): L'immobile viene utilizzato dal Sig. [REDACTED] nell'ambito delle attività agricole.

Lotto 2 - Terreno (NCT Foglio 10 Part. 82): L'immobile viene utilizzato dal Sig.

[REDACTED] nell'ambito delle attività agricole.

A detta del [REDACTED] nessun contratto di locazione è stato formalizzato per l'immobile in esame.

Si riportano nell'allegato 4 gli atti d'acquisto che legittimano la proprietà dei beni, stipulati nel 1997, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.



10.0 IN MERITO AL PUNTO N° 10

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

Da quanto verificato nel corso delle operazioni peritali, e come confermato dal Sig. non sussistono le condizioni indicate dal quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



11.0 IN MERITO AL PUNTO N° 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per quanto a conoscenza dello scrivente, letti gli atti, sentita la proprietà, a seguito verifiche presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Barrali, visto il Certificato di Destinazione Urbanistica, nessun vincolo, tra quelli indicati nel quesito, è gravante sull'edificio.

Ad integrazione del quesito, sono state eseguite ulteriori verifiche consultando il sito della Regione Sardegna all'indirizzo <http://www.sardegnaoportale.it> ed il sito [Urbismap.com](http://urbismap.com).

Sulla base dei dati riportati nei siti suddetti, è possibile affermare che sulle aree oggetto di verifica non ricadono vincoli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



12.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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.

L'inventario generale delle terre civiche libere elaborato dall'Assessorato Regionale dell'Agricoltura, consultabile all'indirizzo web <http://www.regione.sardegna.it>, non riporta il Comune di Barrali.

Letta la relazione notarile allegata al fascicolo e gli atti di acquisto dei beni riportati nell'allegato 4, non vi è evidenza dei vincoli oggetto del quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



13.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

13.1 Tecniche di valutazione

La valutazione dei beni oggetto di perizia è stata eseguita, ove possibile, secondo le tecniche di valutazione [definite dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI](#).

È stata eseguita un'analisi preliminare al fine di valutare la possibilità di applicazione del metodo MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) o metodo del confronto di mercato, giudicato il più efficace per la valutazione del prezzo di vendita più probabile di un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata valutando le singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo, partendo dall'ipotesi che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi equivalenti.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.



Il metodo fornisce il valore più probabile dell'immobile in esame (Soggetto o **Subject**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto (**Comparabili**).

13.1.1 Ricerca dei Comparabili

Per poter applicare il suddetto metodo è necessario avere a disposizione dati di recenti, reali, compravendite. È stato analizzato il mercato immobiliare in zona Barrali negli ultimi 24 mesi al fine di ricercare reali compravendite di immobili simili a quelli oggetto di valutazione.

Per aumentare la probabilità di ottenere sufficienti dati, l'indagine è stata eseguita sia sul foglio catastale in cui è edificato l'edificio dei debitori, sia su fogli limitrofi ove sono ubicati immobili simili.

In particolare sono stati esaminati i fogli 6, 7, 10 ubicati alla periferia sud-est del paese.

Per il mercato terreni, a fronte di uno stock immobiliare di 543 immobili, sono state individuate solo 18 potenziali compravendite.

Analizzati i risultati, è stata ristretta l'indagine a 7 atti di cui solo 1 è risultata un'effettiva compravendita, tuttavia l'esame dell'atto non ha fornito sufficienti garanzie per l'utilizzo quale base di confronto in quanto avente un prezzo di vendita ritenuto non attendibile.

Per il mercato fabbricati a fronte di uno stock immobiliare di soli 26 immobili, non sono state individuate reali compravendite.

Pertanto l'analisi delle reali recenti compravendite è stato influenzato dalla staticità del mercato immobiliare per la zona di Barrali e l'analisi di



mercato ha fruttato un unico dato per la stima peraltro giudicato non coerente e pertanto inapplicabile.

Si riporta nell'allegato 12 il riepilogo dell'analisi di mercato effettuata.

13.1.2 Valutazione fabbricato

Non avendo reperito alcun elemento di confronto anche con l'analisi delle offerte in vendita, per la valutazione dei fabbricati è stato utilizzato il metodo della stima del costo di ricostruzione deprezzato.

In sostanza è stato valutato il costo di costruzione delle strutture tenuto conto delle caratteristiche rilevate nel corso dei sopralluoghi, applicando un deprezzamento annuo valutato sulla base della vita utile del manufatto secondo le formule analitiche dettagliate nelle tabelle di valutazione seguenti.

Per la valutazione dei costi di costruzione sono stati utilizzati i valori di computo riportati nel 'Prezziario DEI Opere Compiute ed. I° semestre 2021'.

13.1.3 Valutazione terreni

Effettuata l'analisi di mercato secondo le tecniche del MCA, in mancanza dei dati di confronto per poter impostare il calcolo le tecniche standard, sono stati utilizzati i valori dei prezziari di riferimento, in particolare il Listino 2020 dei Valori Immobiliari Agricoli Provincia di Cagliari edizioni Exeo.

13.1.4 Valutazione finale

È stata impostata una tabella di riepilogo nella quale sono stati introdotti coefficienti correttivi per tener conto di aspetti non valutabili per comparazione diretta ma legati al singolo immobile quali la vendita senza garanzia, la regolarità urbanistica, la presenza di materiali di risulta ecc.

Nelle tabelle di stima allegata è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



13.2 LOTTO 1

Il lotto è costituito dal lotto di terreno di cui alla particella 269 del foglio 10 di 5.767 m² catastali e dai fabbricati in esso edificati costituiti da un'immobile adibito a civile abitazione (foglio 10 particella 262 sub.2) avente una superficie commerciale di 109 m², e un adiacente capannone uso magazzino-ovile (foglio 10 particella 262 sub.3) avente una superficie lorda di 240 m².

Come analizzato in precedenza **la parte di immobile destinata a civile abitazione non è urbanisticamente conforme** in quanto approvata urbanisticamente quale locale artigianale uso ovile, non sanabile **e pertanto valutato nella stima nelle condizioni di progetto, avendo computato le opere per il ripristino della regolarità urbanistica dell'immobile.**

Analogamente nella stima **non sono state considerate le tre tettoie presenti per un totale di 102 m², non urbanisticamente conformi** e non sanabili, la cui superficie è stata considerata quale parte del lotto di terreno.

La valutazione dell'intero lotto n°1 è pari a **86.412,98 €**, da cui sono stati scorporati il 5% del valore pari a 3.170,65 € per vendita in assenza di garanzia e 10.000,00 € per oneri di ripristino regolarità urbanistica come meglio analizzato nel precedente capitolo 6.4.

Nel seguito un estratto delle tabelle di stima riportate integralmente nell'allegato 10.



LOTTO 1 : CAPANNONE USO AGRICOLO IN BARRALI FOGLIO 10 PARTICELLA 262 sub 2,3
Tabella Valutazione Cost Approach - Stima del valore di ricostruzione deprezzato

<i>Stima costo di costruzione</i>			
<i>Voci e prezzi: Prezziario DEI nuove costruzioni I° sem. 2021</i>			
	€/m ²	m ²	€
Struttura in acciaio comprese fondazioni	72,50	355,00	25.737,50
Tamponatura laterale in muroblocco	47,00	378,00	17.766,00
Copertura in lamiera ondulata	20,47	355,00	7.266,85
Infissi in ferro (stima)			3.500,00
Impianti (stima)			6.000,00
Opere accessorie (stima)			5.000,00
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE			€ 65.270,35
<i>Stima Deprezzamento</i>			
ANNO DI EDIFICAZIONE			1998
COSTO DI COSTRUZIONE	C		€ 65.270,35
Ricavo Eliminazione	E		€ -
Vita Utile	n	anni	50
anno generico	s	n	
anno valutazione	t	2022	24
deprezzamento all'anno 'n'	$Dn = (C - E) \times (2 \times (n - s + 1)) / (n \times (n + 1))$		
DEPREZZAMENTO A GENNAIO 2022			€ 42.667,31
<i>Stima Valore Attuale Deprezzato</i>			
Valore deprezzato all'anno 'n':			
$Ct = C - (C - E) \times \text{Sommatore per } s \text{ che va da } 1 \text{ a } t \text{ di } (2 \times (n - s + 1)) / (n \times (n + 1)) = C - Dn$			
		VALORE RESIDUO A GENNAIO 2022	€ 22.603,04
		VALORE RESIDUO A GENNAIO 2022 ARROTONDATO	€ 23.000,00
LOTTO 1 : CAPANNONE USO AGRICOLO IN BARRALI FOGLIO 10 PARTICELLA 262 sub 2,3			
Tabella Riepilogativa Valore Immobile compreso terreno Foglio 10 Part. 269			
<i>Stima Valore Totale</i>			
		VALORE DI MERCATO QUOTA TERRENO	€ 63.412,98
		VALORE RESIDUO STRUTTURA STIMATO A VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	€ 23.000,00
		VALORE TOTALE STIMATO STRUTTURA + TERRENO	€ 86.412,98

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



Stima Valore Lotto 1		Superficie	
Barrali Foglio 10 Part. 269	Terreni	ha	are ca m ²
Superficie	-	57	67
-	-	-	-
Superficie totale	A		5.767 m ²
VALORE SPECIFICO (solo terreno)		B	11,00 €/m ²
VALORE TERRENO	v. tabella seguente	C1	63.412,98 €
VALORE CAPANNONE	v. tabella costo di costruzione	C2	23.000,00 €
VALORE BASE IMMOBILE		C1+C2	86.412,98 €
Riduzione per assenza garanzia		D	5% - 3.170,65 €
Altri oneri (regolarizzazione urbanistica)		E	corpo - 10.000,00 €
Subtotale		[C+D+E]	73.242,33 €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]	euro	73.000,00 €

Valori di Riferimento			
Fonte: LISTINO 2020 DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI CAGLIARI-RILEVAZIONE ANNO 2020 – edizioni Exeo			
Comune	BARRALI		
Coltura (visura cat.)	SEMINATIVO		
Coltura effettiva	SEMINATIVO IRRIGUO		
Stato conservativo	Normale		
Valore MAX			19,00 €/m ²
Valore MIN			11,00 €/m ²
Coeff. Fertilità (Ottima-Buona-Discreta)		D	0,90 Cfe
Coeff. Giacitura (Pianeggiante-Acclive-Mediocre)		A	0,95 Cg
Coeff. Accesso (Buono-Sufficiente-Insufficiente)		S	0,95 Ca
Coeff. Forma (Regolare-Normale-Penalizzante)		N	0,95 Cfo
Coeff. Ubicazione (Eccellente-Normale-Cattiva)		N	0,95 Cu
Coefficiente riduttivo totale			0,73306 Cr
Valore di Riferimento	$Vs = Vmed * Cfe * Cg * Ca * Cfo * Cu$		11,00 €/m²

Il valore stimato del lotto, applicati i coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche è pari **73.000,00 euro** come da tabelle di [valutazione riportate nell'allegato 10.](#)



13.3 LOTTO 2

Il lotto è costituito dal terreno di cui alla particella 82 del foglio 10 di 3.305 m² catastali.

La valutazione dell'intero lotto n°2 è pari a **19.509,50** €, da cui sono stati scorporati il 5% del valore pari a 975,48 € per vendita in assenza di garanzia.

Stima Valore Lotto 2		Superficie			
Barrali Foglio 10 Part. 82	Terreni	ha	are	ca	m ²
Superficie	-	-	33	5	3.305 m ²
-	-	-	-	-	- m ²
Superficie totale	A				3.305 m²
VALORE SPECIFICO (solo terreno)			B		5,90 €/m²
VALORE TERRENO	v. tabella seguente		C1		19.509,50 €
Riduzione per assenza garanzia			D	5%	975,48 €
Altri oneri (-)			E	corpo	- €
Subtotale		[C+D+E]			18.534,03 €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]			euro	19.000,00 €

Valori di Riferimento	
Fonte: LISTINO 2020 DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI CAGLIARI-RILEVAZIONE ANNO 2020 – edizioni Exeo	
Comune	BARRALI
Coltura (visura cat.)	SEMINATIVO-ULIVETO-PASCOLO
Coltura effettiva	SEMINATIVO
Stato conservativo	Normale
Valore MAX	11,00 €/m ²
Valore MIN	6,00 €/m ²
Coeff. Fertilità (Ottima-Buona-Discreta)	D 0,90 Cfe
Coeff. Giacitura (Pianeggiante-Acclive-Mediocre)	A 0,95 Cg
Coeff. Accesso (Buono-Sufficiente-Insufficiente)	I 0,90 Ca
Coeff. Forma (Regolare-Normale-Penalizzante)	N 0,95 Cfo
Coeff. Ubicazione (Eccellente-Normale-Cattiva)	N 0,95 Cu
Coefficiente riduttivo totale	0,69447 Cr
Valore di Riferimento	$Vs = Vmed * Cfe * Cg * Ca * Cfo * Cu$ 5,90 €/m²



Il valore stimato del lotto, applicati i coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche è pari 19.000,00 euro come da tabelle di valutazione riportate nell'allegato 10.

13.4 Riepilogo

Sulla base delle considerazioni precedenti e come da tabelle di calcolo allegato il valore totale stimato dei bene oggetto di verifica è pari a:

TOTALE euro 92.000,00 (euro novantaduemila/00) di cui:

LOTTO 1 euro 73.000,00 (euro settantatremila/00)

LOTTO 2 euro 19.000,00 (euro diciannovemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



14.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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.

Da quanto avuto modo di verificare nel corso delle operazioni peritali e come confermato dalla Sig. gli immobili oggetto di verifica non sono soggetti a vincoli condominiali o fondiari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019



16.0 IN MERITO AL PUNTO N° 16

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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Come da indicazioni del quesito, la check list richiesta è stata inserita quale prima pagina subito dopo la copertina ed allegata alla presente (allegato 14)

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 18 gennaio 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. ANDREA BIANCHI

ASTE GIUDIZIARIE.IT


 ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA GAGLIARI
 N. 2587 D. ING. ANDREA BIANCHI

NOTE: Come da incarico, copia della relazione è stata inviata in data 18 gennaio 2022 via PEC all'Avv.to [redacted] legale [redacted] ed all'Avv.to [redacted] legale indicato dal Sig. [redacted] nel corso del sopralluogo, richiedendo alle parti di inviare eventuali note di osservazione alla presente. **Nella pec di invio è stato evidenziato il superamento dei termini di consegna rispetto alla data di udienza prevista per il giorno 25 gennaio 2022.** Lo scrivente si impegna ad integrare la presente qualora venissero ricevute osservazioni da parte dei legali.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°97-2019

ASTE GIUDIZIARIE.IT



ELENCO ALLEGATI



Allegato 1: Consegna informativa per il debitore

Allegato 2: Documentazione catastale

Allegato 3: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 4: Atti d'acquisto ultraventennali

Allegato 5: Certificato stato famiglia e matrimonio

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Tavole di rilievo

Allegato 8: Documentazione Comune di Barrali

Allegato 9: Estratto PUC Comune di Barrali

Allegato 10: Tabelle stima immobiliare

Allegato 11: Verbale sopralluogo

Allegato 12: Esito ricerche comparabili

Allegato 13: PEC Comune di Barrali

Allegato 14: Check List

