
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II. **GIUDICE DOTT.SSA SILVIA COCCO**
ESECUZIONE IMMOBILIARE 564/1994 DEL R.G.E

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agronomo Mameli Mariano, nell' Esecuzione Immobiliare promossa da:

contro



PERIZIA IMMOBILI IN SILIQUA LOC. TUVOI



NOMINA E GIURAMENTO

In data 07/11/2019, il sottoscritto Dott. Agronomo Mameli Mariano, con studio in Via Roma, 13 - 09047 - Selargius (CA), email mrnmml@yahoo.it, PEC marianomameli@epap.sicurezzapostale.it, Tel. 338 33 95 307, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PRECISAZIONI

Si precisa che la procedura esecutiva 672/1994, iscritta contro [debitrice e pignorata] ed il sig. [debitore], è stata riunita alla procedura 564/1994, iscritta contro la [debitrice e pignorata] ed il sig. [debitore], come da ordinanza del G.E. dott. Giovanni La Rocca del 10.11.1995, limitatamente ai beni distinti in catasto al Comune di Siliqua Foglio E/1 (attuale Fg. 501) mapp.li 22/a e 28/a (attuali mappali del catasto terreni 123, 124, 127, e del catasto fabbricati 117 e 125 (tutti foglio 501 del Comune di Siliqua)).

INCARICO

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

La sig.ra [debitrice e pignorata] è deceduta a [data] si allega il certificato di morte rilasciato dal Comune di Vallermosa.

Il sig. [debitore] è deceduto a [data] si allega il certificato di morte rilasciato dal Comune di Siliqua.

Al sig. [debitore] è stata notificata l'informativa a mezzo servizio Raccomandata online con AR: Identificativo: ROL202107000253169; Codice Raccomandata: 617882273485.

2) VERIFICHI LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567

Agli atti risultano due certificati notarili ventennali, ai sensi dell'art. 567 comma 2° C.P.C., uno redatto dal Notaio Dott. Enrico Dolia, e altro redatto dal Notaio Dott. Paolo Macciotta, integrate dalla planimetria catastale, visura storica catastale e dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e il Catasto di Cagliari, in base al quale si predispone il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutato e gravanti sugli immobili oggetto dell'esecuzione, **limitatamente agli immobili in Siliqua - Loc. Tuvoi.**

IMMOBILI IN SILIQUA - LOC. TUVOI

GENERALITÀ DELLA DITTA

1/1 Piena Proprietà.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Comune di Siliqua					
N°	Beni pignorati		Identificazione catastale attuale		
	Fg.	Mapp.	Fg.	Mapp.	
1	sez.E / Fg. 1	19/a	501	55	catasto terreni
2	sez.E / Fg. 1	20	501	20	catasto terreni
3	sez.E / Fg. 1	21/a	501	58	catasto terreni
4	sez.E / Fg. 1	21/d	501	61	catasto terreni
5	sez.E / Fg. 1	21/e	501	62	catasto terreni
6	sez.E / Fg. 1	22/a	501	127	catasto terreni
7	sez.E / Fg. 1	22/d	501	66	catasto terreni
8	sez.E / Fg. 1	28/c	501	69	catasto terreni
9	Fg. 1	28/a	501	124	catasto terreni
			parte del 501	125	catasto urbano
			501	123	catasto terreni
			501	117	catasto urbano

PRECISAZIONI

Si precisa che il bene n.9 (elenco sopra riportato), è stato pignorato senza l'indicazione della sezione e che la corrispondenza con gli identificativi catastali attuali non era univoca ma ricostruita dallo scrivente grazie alla corrispondenza della superficie indicata in pignoramento (ettari 2,9255) e al fatto che la particella fosse confinante con gli altri mappali pignorati e costituenti un unico corpo. **Sul punto si riferisce che lo scrivente ritiene che non vi sia incertezza assoluta sul bene pignorato.** Inoltre nella nota di trascrizione non viene indicata la sezione per nessuno dei mappali in elenco.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

2A) PROVENIENZE VENTENNALI

Beni	Periodo	Proprietà	Atti				
1, 8 e 9, INTERO PIENA PROPRIETA'	Dal 07/10/1947 al 25/11/1994	A FAVORE: CONTRO:	COMPRAVENDITA				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			DOTT. UGO PASOLINI	16/09/1947	1537		
			Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Vol. N°
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	07/10/1947	7613	7195	2515/195
			Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

2, 3, 4, 5, 6 e 7, INTERO PIENA PROPRIETA'	Dal 07/10/1947 al 25/11/1994	A FAVORE: CONTRO:	COMPRAVENDITA				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			DOTT. UGO PASOLINI	16/09/1947	1537		
			Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Vol. N°
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	07/10/1947	7613	7195	2515/195
			Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda gli immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Il frazionamento del 23.10.2017 protocollo CA0180600 che ha generato il mappale 123 è stato presentato senza la firma dell'intestataria e riporta la nota "Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8 del d.m.701/94".
- Il frazionamento del 15.11.2017 protocollo CA0193205 che ha generato i mappali 124 e 127 è stato presentato senza la firma dell'intestataria e riporta la nota "Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8 del d.m.701/94".
- L'ente urbano contraddistinto con il mappale 117 dal 06.06.2018 (voltura d'ufficio del 12.07.2012 protocollo CA0078863) ha la proprietà superficiaria per la quota di 1/1 intestata ad _____ e in visura è presente la riserva "Atti di passaggi intermedi non esistenti".
- L'ente urbano contraddistinto con il mappale 125 dal 06.06.2018 (voltura d'ufficio del 14.12.2017 protocollo CA0079225) ha la proprietà superficiaria per la quota di 1/1 intestata ad _____ e in visura è presente la riserva "Atti di passaggi intermedi non esistenti".

2B) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 17/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA**
ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/1990 - Registro Particolare 1198 Registro Generale 9303
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA - SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 2420 del 19/03/2010

- **IPOTECA VOLONTARIA**

ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/1989 - Registro Particolare 2616 Registro Generale 24563
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA- SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 5480 del 25/09/2009

- **IPOTECA VOLONTARIA**

ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/1986 - Registro Particolare 1476 Registro Generale 13251
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA -SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 4268 del 12/06/2006

- **IPOTECA VOLONTARIA**

ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/1986 - Registro Particolare 1104 Registro Generale 10012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA - SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 2970 del 28/04/2006

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN RINNOVAZIONE**

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2014 -Registro Particolare 24644 -Registro Gen. 30703
UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 2261/1994 del 28/09/1994 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN RINNOVAZIONE - Immobili
siti in SILIQUA(CA) Formalità di riferimento: Trascrizione n. 17403 del 1994

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN RINNOVAZIONE**

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2014 - Registro Particolare 22553 Registro Gen. 28171
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1986/1994 del 30/07/1994
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SILIQUA(CA), VALLERMOSA(CA)
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16126 del 1994

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/1994 - Registro Particolare 17403 - Registro Gen. 25924
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2261 del 28/09/1994
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SILIQUA(CA)
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 24644 del 11/12/2014

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/1994 - Registro Particolare 16126 Registro Gen. 24040
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1986 del 30/07/1994
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SILIQUA(CA), VALLERMOSA(CA)
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 22553 del 18/11/2014

Annotazioni a iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2010 - Registro Particolare 2420 - Registro Generale 9493
Pubblico ufficiale GIOVANNI ROSETTI Repertorio 15574 del 27/03/1990
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in SILIQUA(CA), SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA



Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1198 del 1990

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

ISCRIZIONE CONTRO del 25/09/2009 - Registro Particolare 5480 Registro Generale 30900
Pubblico ufficiale DOTT. GIOVANNI ROSETTI Repertorio 14622 del 15/09/1989
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in SILIQUA(CA), SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2616 del 1989

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2006 - Registro Particolare 4268 - Registro Generale 25481
Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 10012 del 27/06/1986
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in SILIQUA(CA) -SOGGETTO DEBITORE
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1476 del 1986

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2006 - Registro Particolare 2970 - Registro Generale 19196
Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 9777 del 14/05/1986
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in SILIQUA(CA)-SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1104 del 1986

2C) MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Sono state acquisite le mappe censuarie di tutti i terreni e il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Siliqua il 28.02.2020, e tutti i terreni risultano ricadenti in zona omogenea "E" sottozona E2 "Zona agricola principale" (*aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione ei terreni*).

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 l'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Ugo Pasolini in data 16.09.1947, repertorio n°1537, e registrato presso la Conservatoria di Cagliari il 7.10.1947 cas. 7613, art. 7195, vol. 2515/195.

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

Si ritiene non ricorra nella presente procedura esecutiva in quanto i beni pignorati appartengono unicamente alla defunta sig.r.

Non si ha riscontro dell'accettazione dell'eredità da parte dei figli debitore defunto, e debitore nella presente procedura.

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

CONFINI

Gli immobili pignorati si raggiungono dal centro di Siliqua in 6 minuti in auto percorrendo per 3,7 km la SS 293 in direzione Vallermosa e poi svoltando a destra e percorrendo una strada bianca comunale per 400 m sino al cancello d'ingresso. Tutti gli immobili ricadono al foglio catastale 501 di Siliqua, costituiscono un unico compendio che confina a nord, con le particelle 352, 24, 150 e 149 del foglio 414 del comune di Vallermosa, mentre tutti gli altri confini sono interni al foglio catastale 501 del Comune di Siliqua, e più precisamente a est con la particella 23, a sud con le particelle 41, 29 e 118, e ad ovest con le particelle 122, 71, 57, 56 e 52.

CONSISTENZA - CARATTERISTICHE - STATO CONSERVATIVO

Il compendio unico pignorato ricade nella Località Tuvoi, e nell'insieme ha una base territoriale di ettari 8,5995, con il seguente dettaglio catastale e di uso del suolo/coltura.

Comune di Siliqua						
Sezione	Foglio	Particella	Catasto T/NCEU	Superfici Catastali (Ha)	Uso del suolo	Superfici uso del suolo (Ha)
	501	55	terreno	1,2655	Oliveto	1,2022
	501	20	terreno	0,0880	Oliveto	0,0792
	501	58	terreno	0,2652	Bosco	0,2387
	501	66	terreno	0,0025	Bosco	0,0025
	501	69	terreno	0,0295	Seminativo	0,0295
	501	61	terreno	0,0090	Laghetto Collinare	0,0090
	501	62	terreno	0,0013	Laghetto Collinare	0,0013
	501	127	terreno	3,8654	Laghetto Collinare	0,7233
	501	127			Seminativo	2,6335
	501	127			Serra ferro-vetro	0,3700
	501	124			Laghetto Collinare	0,5745
	501	124	terreno	1,7640	Seminativo	1,0160
	501	124			Serra ferro-vetro	0,1200
	501	123			Seminativo	0,9765
	501	123			Serra ferro-vetro	0,0524
	501	123	terreno	1,1099	Serra ferro-vetro	0,0403
E	1	117	urbano	0,0076		
E	1	125	urbano	0,1916		
		Superficie catastale totale		8,5995	Superfici Oliveto	1,2814
					Superfici Bosco	0,2412
					Superfici Seminativo	4,6555

Tutti i terreni sono recintati con rete a maglia quadrata leggera per il confinamento del bestiame, e all'accesso (particella 124 ex28a) è presente una cancellata in ferro zincato scorrevole di metri 6x2.

L'area è tipica dei Paesaggi su alluvioni e su conglomerati, arenarie eoliche e crostoni calcarei dell'Olocene, con morfologia pianeggiante è leggermente depressa rispetto alle aree circostanti. Dalla carta dei suoli si ricava che gli stessi presentano un'evoluzione piuttosto modesta con profili A-C o in maniera molto subordinata, A-Bw-C. Si tratta di Suoli a componente di scheletro variabile, così pure come variabile è la capacità di drenaggio. Escludendo le aree parzialmente limitate per eccessivo scheletro o scarsa permeabilità, i suoli sono fertili e presentano una elevata attitudine all'uso agricolo.



(Classi I – II di capacità d'uso). I suoli predominanti sono i Typic, Vertic, Aquic e Mollic Xerofluents con subordinati Xerochrepts.

In occasione dei sopralluoghi, avvenuti il 12.12.2020 ed il 16.01.2021, è stato constatato che ad eccezione del terreno particella 123 (foglio 501 – Siliqua) e del mappale urbano 117, interno ad esso, tutti gli altri terreni sono in possesso e condotti da _____, figlio del debitore oggi defunto.

Mentre la citata particella 123 – foglio 501 Siliqua, ed il fabbricato (rudere) in esso intercluso, particella 117, sono attualmente nel possesso e condotte dal debitore _____ Nella particella 123 sono ricadenti anche due porzioni di serre ferro-vetro, che ricadono parzialmente anche nella particella 122, non pignorata. La citata particella non pignorata (in cui ricadono le porzioni di serre realizzate tra i mappali 123 (pignorato) e 122 (non pignorato)) è anch'essa condotta dal debitore _____ Precisamente sul mappale pignorato (123) sono presenti due porzioni di serre ferro vetro della superficie di 524 m² e 403 m².

Le particelle urbane n. 117 e 125 (sez. E, Foglio 1) contano i seguenti distinti sub :

Foglio	Particella	Sub	Comune di Siliqua Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
E/1	117	2	SILQUA LOCALITA' TUVOI, SNC Piano T		C/2	8	55 mq	Euro:88,06
E/1	117	1	SILQUA	Soppressa				
E/1	125	1	SILQUA LOCALITA' TUVOI, SNC Piano T		A/3	1	4,5 vani	Euro:178,95
E/1	125	2	SILQUA LOCALITA' TUVOI, SNC Piano T		D/10			Euro: 1.105,00
E/1	125	3	SILQUA LOCALITA' TUVOI, SNC Piano T		Bene non censibile comune ai sub 1 e 2			

La particella 117 sub.2, originariamente censita come magazzino, in occasione dei sopralluoghi è risultata essere un rudere pericolante, anche se è riconoscibile un suo passato utilizzo come sala di mungitura, con attigui 3 box per il ricovero di maiali.

La particella 125 sub.1 è un fabbricato colonico in disuso, con necessità di importanti interventi di manutenzione/ristrutturazione, ed attualmente è da considerarsi un unità collabente (fabbricato non agibile e non utilizzabile in alcun modo). La distribuzione degli ambienti interni è fedele alla planimetria catastale ed alle tavole progettuali reperite presso il Comune di Siliqua, a seguito di accesso agli atti (concessione 46/1986 rilasciata _____). Nel progetto reperito la casa colonica è rappresentata come edificato già esistente, e nell'ortofoto del 1968 è già visibile. Le caratteristiche costruttive fanno presupporre che la fabbricazione della casa colonica sia risalente al 1960. L'area di sedime della casa colonica è misurata in 163 m².

La consistenza della casa colonica con la metodologia delle superfici ragguagliate è riportata in tabella:

Casa Colonica	Siliqua - NCEU - Foglio 1 - Sez. E - particella 125 -sub.1			
Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Dispensa	17,85			
Cucina-Andito	42,67			
Letto 1	18,60			
Letto 2	18,05			
Bagno	7,04			
Totale Vani	104,21	133,90	1	133,90
Loggiato	25,34		0,35	8,87
Totale Superficie Commerciale (mq)				142,77

La superficie commerciale lorda è misurata, previo arrotondamento, in 143m².

Il fabbricato colonico è realizzato con fondazioni in pietra e muratura in pietra e laterizio. La copertura è piana in latero-cemento, con l'impermeabilizzazione completamente compromessa, ed erano evidenti infiltrazioni in tutti gli ambienti interni. L'intonaco è in malta cementizia con molti punti di distacco. Gli impianti idrico ed elettrico sono precari. Nessuna agibilità è stata reperita a seguito di accesso agli atti.

La particella 125 sub.2 è un insieme di tre distinti fabbricati: 1) un fienile; 2) una sala di mungitura; 3) un magazzino-cabina di fertirrigazione;

Il magazzino-cabina di fertirrigazione: ha una struttura portante in blocchi di calcestruzzo e copertura in lastre di fibrocemento, delle dimensioni lorde di mt 4.40 x 3.85 pari a circa 17 m². Il fabbricato è intonacato al "rustico" ed ha il pavimento in battuto di cemento. In occasione dei sopralluoghi era utilizzato come deposito.

Il fienile è realizzato in muratura portante in blocchi di calcestruzzo intonacati al rustico, con copertura a due falde in fibrocemento su correnti il legno. Il pavimento è in battuto di cemento. Il fienile è diviso in due ambienti da una muratura allineata alla linea di colmo della copertura. Il fienile ha una forma rettangolare di lati 13,70 mx 16,30 metri, per una superficie complessiva di 223 m² circa. Sebbene sia funzionale il fienile necessita di una manutenzione almeno a carico dell'intonaco esterno.

La sala di mungitura, è derivata da una sala per la lavorazione e lo stoccaggio delle produzioni orticole. Il fabbricato è a pianta quasi rettangolare di dimensioni 13,50 x 6,00 metri, a cui sono state aggiunte due appendici per la collocazioni di un secondo ingresso e per il confinamento dei gruppi pompa-compressori. La superficie complessiva è stata misura in 90,77 m². All'interno è presente una settorializzazione per separare la sala di mungitura dalla sala latte, ed una seconda settorializzazione per confinare il bagno. All'interno della sala di mungitura è presenta una mungitrice meccanica con 7 poste in linea. Il fabbricato è intonacato sia all'interno che all'esterno e pavimentato in battuto di cemento. La sala latte ed il bagno hanno pavimenti e pareti piastrellate. Il fabbricato è dotato di impianti idrico ed elettrico, in parte in canale esterna. I serramenti sono in alluminio anodizzato ed in ferro zincato.

Inoltre nel compendio è presente una serra in ferro-vetro (marca Lombrosi) realizzata nel 1986, con struttura a 6 campate e delle dimensioni di metri 63,60 x 77, pari ad una superficie coperta di circa 4.900 m², non soggetta ad accatastamento, che ricade tra i mappali 124 e 127, precisamente circa 1200 m² sul mappale 124 e circa 3700 m² sul mappale 127.

La serra è dotata degli impianti motorizzati per la movimentazione delle finestrature di colmo e laterali e di impianti di irrigazione, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento.

In occasione dei sopralluoghi una campata era utilizzata come ovile, mentre tre campate erano coltivate a prezzemolo, a pomodoro ed a cetriolo. Esternamente alla serra, un sistema di raccolta delle acque meteoriche incanalava tutte le acque piovane intercettate dalla serra nel laghetto collinare aziendale. Nella fascia antistante la serra è presente una pavimentazione in battuto di cemento per agevolare la carrabilità in tutte le condizioni climatiche. Le condizioni generali della serra sono da intendersi consone per l'anno di realizzo, presumibilmente nel 1986/87. A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Siliqua è stata reperita la concessione edilizia 46/1986 rilasciata al sig. Allenza Giuseppe, che prevedeva la costruzione della serra descritta.

Nel compendio pignorato è presente un laghetto collinare artificiale, della superficie di circa ha 1,5000, compresa l'area di sponda, ed una capacità di circa 80000 m³ (capacità riferita in occasione del sopralluogo). Il laghetto collinare si sviluppa anche nel mappale 57 (foglio 501 Siliqua) che non è pignorato.



Nel compendio è presente anche un pozzo trivellato costituito da un primo avampozzo del diametro di circa 1.80 metri e profondo 8 metri, successivamente a questo, da una trivellazione della profondità di 150 mt (profondità dichiarata in occasione del sopralluogo). A seguito di accesso agli atti presso il genio civile è stata rinvenuta l'autorizzazione alla ricerca idrica di acque sotterranea, ma non è mai stata richiesto il collaudo e l'autorizzazione all'emungimento e all'utilizzo a scopo irriguo. Per dichiarazioni del conduttore attuale l'acqua del pozzo non è potabile, ha un contenuto in sali eccessivo e non è usata per l'irrigazione, perché non idonea e perché è disponibile l'acqua del laghetto collinare in quantità eccedente il fabbisogno aziendale.

Nel compendio è inoltre presente un oliveto dell'estensione di ettari 1,2814 ricadente nei mappali 55 (ha 1,2022) e 20 (ha 0,0792) ed una superficie a bosco misurata in ettari 0,2412 (ha 0,2387 sul mappale 58 ed ettari 0,0025 sul mappale 66)

Le rimanenti superfici sono tare (utilizzate per viabilità e manovra) e seminativi, misurati in ettari 4,6555, utilizzati ad erbaio o comunque a pascolo per gli ovini. La zona non è servita dalla rete irrigua pubblica ma il bacino di raccolta precedentemente descritto ricopre abbondantemente le necessità irrigue del compendio pignorato.

4) CRONISTORIA DATI CATASTALI [...]

Dalle visure attuali e storiche, e dallo studio delle mappe censuarie, si è ricostruita la seguente corrispondenza attuale delle particelle indicate nella nota di trascrizione:

Comune di Siliqua					
N°	Beni pignorati		Identificazione catastale attuale		
	Fg.	Mapp.	Fg.	Mapp.	
1	sez.E / Fg. 1	19/a	501	55	catasto terreni
2	sez.E / Fg. 1	20	501	20	catasto terreni
3	sez.E / Fg. 1	21/a	501	58	catasto terreni
4	sez.E / Fg. 1	21/d	501	61	catasto terreni
5	sez.E / Fg. 1	21/e	501	62	catasto terreni
6	sez.E / Fg. 1	22/a	501	127	catasto terreni
			parte del 501	125	catasto urbano
7	sez.E / Fg. 1	22/d	501	66	catasto terreni
8	sez.E / Fg. 1	28/c	501	69	catasto terreni
9	Fg. 1	28/a	501	124	catasto terreni
			parte del 501	125	catasto urbano
			501	123	catasto terreni
			501	117	catasto urbano

Il frazionamento del 23.10.2017 protocollo CA0180600 che ha generato il mappale 123 è stato presentato senza la firma dell'intestataria e riporta la nota "Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8 del d.m.701/94".

Il frazionamento del 15.11.2017 protocollo CA0193205 che ha generato i mappali 124 e 127 è stato presentato senza la firma dell'intestataria e riporta la nota "Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8 del d.m.701/94".

L'ente urbano contraddistinto con il mappale 117 dal 06.06.2018 (voltura d'ufficio del 12.07.2012 protocollo CA0078863) ha la proprietà superficaria per la quota di 1/1 intestata a



, e in visura è presente la riserva "Atti di passaggi intermedi non esistenti".

L'ente urbano contraddistinto con il mappale 125 dal 06.06.2018 (voltura d'ufficio del 14.12.2017 protocollo CA0079225) ha la proprietà superficiaria per la quota di 1/1 intestata a

, e in visura è presente la riserva "Atti di passaggi intermedi non esistenti".

5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI NON ACCATASTATI

Non si rileva la necessità di proporre accatastamenti.

6) NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

Dallo studio del Piano Urbanistico Comunale e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Siliqua (si consegna in allegato), il compendio in perizia ricade interamente in zona "E - AGRICOLA" (Sottozona E2 -zona agricola principale: area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.)

La normativa urbanistica di edificazione è richiamata agli art. 22-23-24-25-26-27-28-29-31-32 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), che prevedono un uso ed edificazione del territorio orientato alle finalità:

- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc;
- porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell' Agro del Comune di Siliqua.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,00. Al fine di raggiungere la superficie minima indicata è possibile utilizzare più corpi aziendali. Gli indici di copertura consentiti sono i seguenti: per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo e alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: max 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti serricoli: max 50% della superficie fondiaria. Nelle aree entro le zone E2, E3, E5a, E5f in cui la pendenza sia superiore al 30% e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e



l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ed eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. Gli indici volumetrici massimi di edificabilità sono:

- fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq. Per le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria;
- fabbricati per agriturismo. In tutte le zone agricole è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi nazionali e regionali sull'agriturismo. In particolare gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dell'art. 6 della L.R. 23 giugno 1998 n. 18. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq, elevabile fino a 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, in presenza di particolari esigenze aziendali. Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie); la realizzazione dell'intervento subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli enti locali, sentita la Commissione urbanistica regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica;
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq. Con la prescrizione che i fabbricati residenziali dovranno distare dai confini dei lotti non meno di 6m e la distanza fra essi e gli edifici funzionali all'agricoltura nello stesso lotto non dovrà essere meno di 12m. Inoltre, dovranno, essere ubicati e realizzati in maniera tale da inserirsi in modo armonioso nel contesto ambientale e nel paesaggio circostante.
- impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili. - Indice di edificabilità 1,00 mc/mq;
- punti di ristoro e turismo rurale. Nella sottozona E2 sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq. I nuovi volumi o le ristrutturazioni dovranno essere realizzati utilizzando le tipologie edificatorie rurali locali. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione della casa colonica è antecedente al 01/09/1967, mentre tutti gli altri manufatti ed impianti sono successivi.

A seguito di accesso agli atti il Comune di Siliqua ha rilasciato, complete di allegati progettuali, le seguenti concessioni edilizie:

- concessione edilizia 46/1986 rilasciata al sig
- concessione edilizia 33/1986 rilasciata al sig.

A seguito di disamina delle concessioni e degli elaborati progettuali si rileva che esistono delle difformità sanabili consistenti nella traslazione delle serre rispetto alla posizione originalmente prevista. Sono inoltre presenti difformità nella distribuzione degli ambienti e nella destinazione d'uso della "Sala di Mungitura", derivata da un ambiente in concessione presente come "Sala Lavorazione". Si rileva che è avvenuta la demolizione di una tettoia in aderenza al fabbricato colonico (proseguo della presente copertura del loggiato), mentre il fienile risulta essere edificato in assenza di concessione. Si riscontra inoltre l'assenza di concessione anche del fabbricato distinto in catasto al NCEU Siliqua Foglio 1. Sez.E part. 117, descritto come rudere ex-sala mungitura, che risulta, come posizionamento, sebbene traslato, essere edificato in luogo di un vano appoggio e di un magazzino, originariamente previsti in concessione.

Quadro comparativo edificato concesso/rilevato							
Identificazione in concessione		Destinazione in Conc.		Identificazione attuale		Rilevato	
Fg.	Mapp.			Fg.	Mapp.		
		Mq coperti	Vol. mc			Mq coperti	Vol. mc
sez.E / Fg. 1 22/a	conc. 46/86	Serra in ferro-vetro	4896,00	501	127	4900,00	
		Sala Lavorazione	81,00			90,77	295,00
		Cabina impianti	4,50	501	125 sub 2	17,00	39,10
		Tettoia ante 01.09.1967	300,00			223,00	780,50
		Totale volumi tecnici	385,50			330,77	1114,60
		Casa colonica ante 01.09.1967	107,00	501	125 sub 1	107,00	428,00
sez.E / Fg. 1 28/a	conc. 33/86	Magazzino aziendale	41,34				
		Vano appoggio	29,76				
		totale Magazzino+vano	71,10	501	117	76,00	190,00
		N. 2 Serre in ferro-vetro	4983,73	501	123	927,00	

conc. 33/86 rilasciata ad
conc. 46/86 rilasciata ad

Le concessioni non tengono conto delle ulteriori superfici costituenti il compendio pignorato ed in ogni caso le volumetrie concesse risultano complessivamente inferiori al realizzato.

Solo ad un raffronto particellare delle volumetrie assentite/realizzate si rinviene che i volumi tecnici realizzati sulla particella ex 22/a sono superiori a quelli concessi, precisamente 1114,60 mc realizzati a fronte di 1051,00 concessi, con una differenza superiore al 3%.

La destinazione d'uso (volumi tecnici funzionali alla conduzione dei fondi) delle volumetrie eccedenti non pregiudica la possibilità che le difformità possano essere oggetto di rilascio di concessione in sanatoria.

In merito al rudere distinto in catasto al NCEU Siliqua Foglio 1. Sez.E part. 117, descritto come rudere ex-sala mungitura, si rileva l'inadeguatezza anche strutturale a semplice esame visivo.

A seguito di accesso agli atti presso il Genio Civile è stata estratta copia di due distinte richieste di Autorizzazioni alla Ricerca di acque sotterranee:

- Ricerca acqua sotterranea n. 7524/1986 e n. 8405/1987, presentate dal sig.
- Ricerca acqua sotterranea n. 7527/1986 e n. 8404/1987, presentate dal sig

Il Genio Civile ha rilasciato le autorizzazione alla ricerca di acque sotterranee, ma alle stesse, oramai scadute da tempo, non hanno mai avuto seguito la denuncia del pozzo e la richiesta per l'emungimento di acque sotterranee per l'utilizzo a scopo irriguo.

Dal 2006 la competenza al rilascio dell'autorizzazione all'emungimento di acque sotterranee è stato trasferito alle provincie pertanto si è provveduto ad inoltrare ad inoltrare formali accessi agli atti agli uffici provinciali competenti.

A seguito di accesso agli atti presso la provincia del Sud Sardegna e la Città Metropolitana di Cagliari (in qualità di gestore dell'archivio della ex Provincia di Cagliari) non è stata rinvenuta nessuna denuncia di pozzo esistente e nessuna richiesta per l'emungimento di acque sotterranee per l'utilizzo a scopo irriguo.

Attualmente la denuncia di un pozzo esistente può essere sanata con una sanzione compresa tra euro 300,00 e 1500,00, in alternativa può esserne denunciata l'esistenza e chiederne il tombamento, nel qual caso vi è obbligo alla rimozione delle opere di derivazione.

Il laghetto collinare risulta completamente privo di autorizzazione, non essendo stata rinvenuta nessuna pratica in alcuno degli uffici interpellati (Comune di Siliqua, Genio Civile, Provincia del Sud Sardegna e Provincia di Cagliari e Corpo forestale.), tuttavia si ritiene possibile sanare l'irregolarità con una denuncia ed uno studio idrogeologico attestante l'ininfluenza e la non interconnessione con risorse idriche sotterranee.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

COMPOSIZIONE LOTTO

Si è tenuto conto che il concetto di comoda divisibilità di un immobile esula dalla mera realizzabilità strutturale, ma bensì che il frazionamento del bene debba intendersi anche sotto l'aspetto economico-funzionale, ovvero che sia attuabile mediante determinazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi da comportare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, e che la divisione non incida sull'originaria usuale destinazione e non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

Anche al fine di non aggravare di servitù passive i singoli beni, e di evitare di frazionare l'azienda agricola al di sotto della minima unità colturale o compendio unico, intesa come l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività, determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai regolamenti, si ritiene di proporre la formazione di due lotti coincidenti con l'attuale diversa conduzione dei terreni rinvenuta:

Comune di Siliqua Lotto

A

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	CT/NCEU	OCCUPANTE
	501	55	terreno	
	501	20	terreno	
	501	58	terreno	
	501	61	terreno	
	501	62	terreno	
	501	127	terreno	
E	1	125	urbano	
	501	66	terreno	
	501	69	terreno	
	501	124	terreno	

Comune di Siliqua Lotto

B

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	CT/NCEU	OCCUPANTE
	501	123	terreno	
E	1	117	urbano	

8) NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE;

TITOLARITÀ

Tutti i terreni oggetto della presente relazione (per il dettaglio si rimanda all'elenco a pag.2 "Descrizione dell'immobile") sono di proprietà della debitrice pignorata defunta signora:

1/1 Piena Proprietà.

Non si ha riscontro dell'accettazione dell'eredità da parte dei figli
debitore nella presente procedura.

9) ACCERTI SE IL BENE È LIBERO OPPURE OCCUPATO

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione dei sopralluoghi, avvenuti il 12.12.2020 ed il 16.01.2021, è stato constatato che ad eccezione del terreno particella 123 (foglio 501 – Siliqua) e del mappale urbano 117, interno ad esso, tutti gli altri terreni sono in possesso e condotti dal sig. figlio del debitore oggi defunto. Si riporta una tabella di dettaglio:

Comune di Siliqua				
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	CT/NCEU	OCCUPANTE
	501	55	terreno	
	501	20	terreno	
	501	58	terreno	
	501	61	terreno	
	501	62	terreno	
	501	127	terreno	
E	1	125	urbano	
	501	66	terreno	
	501	69	terreno	
	501	124	terreno	
	501	123	terreno	
E	1	117	urbano	

10) IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO

No.

11) INDICHI L'ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI , STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

VINCOLI

Non sono presenti vincoli, e non ci sono oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

PATTI

Non è stata riscontrata l'esistenza di patti, accordi, o gravami a carico degli immobile oggetto della procedura esecutiva.

12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riscontrata l'esistenza di gravami a carico degli immobile oggetto della procedura esecutiva.

13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Analizzando la situazione aziendale riscontrata si è rilevato sia un indirizzo zootecnico, con la presenza di oltre trecento capi ovini ed una decina di scrofe, che orticolo in serra, oltre che superfici residuali a bosco e oliveto. La superficie aziendale pignorata a foraggiare è molto limitata e insufficiente all'approvvigionamento dei foraggi per il sostentamento dei capi aziendali, e l'estensione dei soli terreni pignorati non è sufficiente al mantenimento del carico di bestiame rinvenuto anche da un punto di vista normativo (protezione dei suoli e delle falde, e normativa sul benessere animale). Inoltre l'azienda risulta sottodotata come fabbricati, sia di quelli funzionali all'allevamento (viene usata una serra in funzione di ovile), che di quelli funzionali alle produzioni in serra, mancando un ambiente per la prima cernita e lavorazione delle produzioni, oltre che carente in locali per il ricovero di trattrici e attrezzature. D'altra parte il fattore disponibilità idrica è sicuramente eccedente l'esigenza aziendale. In conclusione non si ritiene percorribile il metodo analitico della capitalizzazione dei redditi della realtà produttiva agricola rinvenuta in campo durante le attività peritali, e si ritiene da preferire il metodo di stima sintetico comparativo che prevede la determinazione del valore commerciale attraverso la comparazione dei prezzi di mercato, correnti nella piazza di riferimento, per beni simili a quelli in esame. Il procedimento prevede l'individuazione di transazioni aventi ad oggetto beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, dello stato di conservazione e del grado di finiture. La valutazione tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, anche se non apparenti, sono ritenute influenti nelle considerazioni espresse dallo scrivente. Si anticipa che non si terrà conto della piena o parziale, e immediata o meno disponibilità degli immobili attualmente occupati.

In linea generale i valori di mercato specifici degli immobili in oggetto sono stati ottenuti come prodotto del valore medio di riferimento al m² per la superficie commerciale. Per la valutazione della casa colonica si è utilizzata la metodologia delle superfici ragguagliate (somma delle differenti tipologie di superfici moltiplicate per opportuni coefficienti di omogeneizzazione).

Per il laghetto collinare non è stato possibile reperire valori di mercato attendibili e si è proceduto al calcolo del valore di realizzo (costo di costruzione) ridotto da coefficienti di vetustà e funzionalità.

Al paragrafo 7) della presente si è anticipato di proporre la formazione di due lotti coincidenti con gli attuali diversi conduttori dei beni pignorati.

Un lotto A) costituito da:

Particella terreni:

Comune di Siliqua									
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
501	123		SEMINATIVO	4	1	10	99	Euro:7,45	Euro:4,59

Particella urbana (territorialmente interclusa nella particella 123):

Comune di Siliqua									
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
E/1	117	2	SILQUA LOCALITA' TUVOI, SNC Piano T		C/2	8	55 mq	Euro:88,06	



Le due identità catastali in campo risultano avere il seguente dettaglio d'uso:

Comune di Siliqua						
Sezione	Foglio	Particella	Catasto T/NCEU	Superfici Catastali (Ha)	Uso del suolo	Superfici uso del suolo (Ha)
	501	123	terreno	1,1099	Seminativo	0,9765
	501	123			Serra ferro-vetro	0,0524
	501	123			Serra ferro-vetro	0,0403
E	1	117	urbano	0,0076	rudere ex sala di mungitura	0,0076
			Superficie catastale totale	1,1175		

Il fabbricato identificato come rudere ex-sala di mungitura (NCEU Siliqua Foglio 1. Sez. E part. 117 sub.2) in catasto censita come magazzino (C/2), in occasione dei sopralluoghi è risultato essere un rudere pericolante, anche se è riconoscibile un suo passato utilizzo come sala di mungitura, con attigui 3 box per il ricovero di maiali (si rimanda agli allegati fotografici).

Stante lo stato rinvenuto (anche visiva precarietà strutturale e instabilità statica) si ritiene corretto valutare il rudere con il costo di demolizione e ripristino, completamente compensato dal recupero dei blocchi in calcestruzzo a vista da cui è costituito. Si ritiene corretto computare la superficie del sedime al terreno in cui il fabbricato risulta intercluso (particella 117).

Si ritiene corretto stimare le due porzioni di serre ricadenti all'interno della particella terreni n. 123 (in allegato si produce la rappresentazione grafica) con il costo di demolizione e ripristino della superficie ricadente all'interno del mappale pignorato. Dette porzioni risultano difformi al progetto in concessione (33/1986) per dimensioni e per posizionamento in mappa. Considerando che esiste un mercato dell'usato degli elementi costitutivi delle serre in ferro-vetro, soprattutto degli elementi strutturali (pali, architravi e arcarecci), si stima che il costo di demolizione con recupero degli elementi costitutivi generi comunque un valore positivo. Tenuto conto anche della vetusta e dell'obsolescenza tecnica, considerando che le serre sono state realizzate negli anni 1986-1987 (data più presumibile vista la concessioni edilizia n.33/1986), si ritiene che la serra priva di tamponature, della superficie di 524 m², abbia un valore nel mercato dell'usato, venduto in piedi (con oneri di smontaggio a carico dell'acquirente), di € 2,00/m². Mentre la seconda porzione, completa delle tamponature e della superficie di 403 m², si ritiene abbia un valore nel mercato dell'usato, venduto in piedi (con oneri di smontaggio a carico dell'acquirente), di € 3,00/m². La superficie del sedime delle due porzioni di serre, venutasi a liberare a seguito della demolizione e ripristino, è computata nella consistenza della particella terreni in cui dette porzioni ricadono (particella 117). Il valore al m² della superficie della particella 117 è stimato con il metodo sintetico comparativo in 1,50 €/ m², mentre la nuova superficie incrementata della superficie del sedime del fabbricato di cui è prevista la demolizione è di 11175 m².

Pertanto la stima del lotto A è preliminarmente determinata in € 19019,50 come da dettaglio in tabella sotto.

Comune di Siliqua							
Sezione	Foglio	Particella	Catasto T/NCEU	Superfici Catastali (Ha)	Uso del suolo	Superfici uso del suolo (mq)	Stima €/mq
	501	123	terreno	1,1099	Seminativo	9765	
	501	123			Serra ferro-vetro	524	€ 2,00
	501	123			Serra ferro-vetro	403	€ 3,00
E	1	117	urbano	0,0076	Rudere ex sala di mungitura	76	
			Superficie catastale totale	1,1175	Tare	407	
					Totale superficie commerciale	11175	€ 1,50
							€ 16.762,50
							Totale stima del lotto A € 19.019,50

Richiamando quando riferito nel paragrafo "Regolarità urbanistica", si ritiene che le spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica possano essere quantificate in via speditiva, per la sola quota di competenza dei beni inclusi nel Lotto A, in € 1000,00.

Pertanto la stima del lotto A, dopo defalcazione dei costi di regolarizzazione edilizia-urbanistica ed arrotondamento è rideterminata in € 18000,00 (euro DICOTTOMILA/00).

Il lotto B) è costituito da:

Particelle terreni:

Comune di Siliqua								
Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
501	124	PASCOLO ARB	U	1	76	40	Euro:27,33	Euro:16,40
501	55	SEMINATIVO	4	1	26	55	Euro:8,50	Euro:5,23
501	58	SEMINATIVO	4		26	52	Euro:1,78	Euro:1,10
501	66	SEMINATIVO	4			25	Euro:0,02	Euro:0,01
501	62	SEMINATIVO	4			13	Euro:0,01	Euro:0,01
501	20	SEMINATIVO	4		8	80	Euro:0,59	Euro:0,36
501	127	SEMIN IRRIG	U	3	86	54	Euro:119,78	Euro:169,69
501	61	SEMINATIVO	4			90	Euro:0,06	Euro:0,04
501	69	SEMINATIVO	4		2	95	Euro:0,20	Euro:0,12

Particella urbana:

Comune di Siliqua								
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
E/1	125	1	LOCALITA' TUVOL, SNC Piano T		A/3	1	4,5 vani	Euro:178,95
E/1	125	2	LOCALITA' TUVOL, SNC Piano T		D/10			Euro: 1.105,00
E/1	125	3	LOCALITA' TUVOL, SNC Piano T					Bene non censibile comune ai sub 1 e 2

Le elencate identità catastali in campo risultano avere il seguente dettaglio d'uso:

Comune di Siliqua				Superfici Catastali (Ha)	Uso del suolo	Superfici uso del suolo (mq)
Sezione	Foglio	Particella	Catasto T/NCEU			
	501	55	terreno	1,2655	Oliveto	12022
	501	20	terreno	0,0880	Oliveto	792
	501	58	terreno	0,2652	Bosco	2387
	501	66	terreno	0,0025	Bosco	25
	501	69	terreno	0,0295	Seminativo	295
	501	61	terreno	0,0090	Laghetto Collinare	90
	501	62	terreno	0,0013	Laghetto Collinare	13
					Laghetto Collinare	7233
	501	127	terreno	3,8654	Seminativo	26335
					Serra ferro-vetro	3700
					Laghetto Collinare	5745
	501	124	terreno	1,7640	Seminativo	10160
					Serra ferro-vetro	1200
					sub. 1 - Casa Colonica	163
					sub. 2 - Cabina	17
					sub. 2 - Sala Mungitura	91
					sub. 2 - Fienile	223
			Superficie catastale totale	7,4820		



Il valore al m² delle superficie ad oliveto (particelle 55 e 20) è stimato con il metodo sintetico comparativo in 2,00 €/ m², mentre il valore di mercato della superficie a bosco (particelle 58 e 66), sempre con il metodo sintetico comparativo, è stimato in 1,00 €/ m².

Il valore al m² delle superfici a seminativo e le aree libere da soprasuoli, ivi comprese le tare, sono stimate con il metodo sintetico comparativo in 1,50 €/m², mentre la consistenza è misura complessivamente in ettari 4,1119.

In merito alla serra in ferro vetro, realizzata negli anni 1986-1987 (data più presumibile vista la concessioni edilizia n.46/1986), tenuto conto anche della vetusta e dell'obsolescenza tecnica, si ritiene che la serra della superficie complessiva di 4900 m², abbia un valore di 8,50 €/ m².

L'area di sedime della casa colonica è misurata in 163 m².

La consistenza della casa colonica con la metodologia delle superfici ragguagliate è riportata in tabella:

Casa Colonica	Siliqua - NCEU - Foglio 1 - Sez. E - particella 125 -sub.1			
Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Dispensa	17,85			
Cucina-Andito	42,67			
Letto 1	18,60			
Letto 2	18,05			
Bagno	7,04			
Totale Vani	104,21	133,90	1	133,90
Loggiato	25,34		0,35	8,87
Totale Superficie Commerciale (mq)				142,77

La superficie commerciale lorda è misurata, previo arrotondamento, in 143 m².

Visto le condizioni di assoluta precarietà rinvenuta si ritiene che il valore commerciale della casa colonica sia di 220,00 €/ m². Il valore di stima è pertanto di € 31460,00 (da 220 €/ m² x 143 m²).

Il valore dell'edificio adibito a sala di mungitura è stimato in 250 €/ m². Il valore di stima complessivo è pertanto di € 22750,00 (da 250 €/ m² x 91 m²).

Il valore del fienile è stimato in 120 €/m². Il valore di stima è pertanto di € 26760,00 (da 120 €/m² x 223 m²).

Il valore della cabina è stimato in 90 €/m². Il valore di stima è pertanto di € 1530,00 (da 90 €/m² x 17 m²).

Il laghetto è realizzato negli anni 1986-1987, la superficie è di circa ettari 1,5 ma in parte ricadente su una particella non pignorata (particella 57, ex19c). La superficie del laghetto ricadente sul comprensorio pignorato è misurata in 13081 m² (87% dell'intero laghetto). Non sono state rinvenute transazioni di beni simili al laghetto è pertanto il suo valore verrà calcolato in base al valore di ricostruzione, tenuto conto della percentuale dell'87% che ricade sulle particelle pignorate. La capacità dell'invaso alla realizzazione è stimato in 80000 m³, considerando gli effetti medi del fenomeno naturale del rinterro di queste opere (1,5%/anno) e l'età dell'invaso (35 anni), la capacità residua dell'invaso è stimata in 38000 m³, e la capacità dell'invaso per la quota pignorata dell'87% è calcolata in 33000 m³. Il costo medio all'attualità di realizzo dell'invaso rinvenibile fra gli operatori di mercato è di 3,00€/m³. Il valore di stima del laghetto collinare è pertanto di € 99000,00 (da 3 €/ m³ x 33000 m³).



In merito al pozzo trivellato si è riferito che il compendio eccede nella disponibilità idrica grazie alla presenza del laghetto e che il pozzo, non autorizzato, potrebbe essere denunciato e sanato con una sanzione compresa tra euro 300,00 e 1500,00, mentre in alternativa può esserne denunciata l'esistenza e chiederne il tombamento, nel qual caso vi è obbligo alla rimozione delle opere di derivazione. Si stima in via speditiva che il costo del tombamento possa essere compensato dal valore nel mercato dell'usato delle opere di derivazione, e pertanto la presenza del pozzo ai fini della stima del compendio ha un impatto nullo.

Pertanto la stima del lotto B è preliminarmente determinata in € 312.868,73 come da dettaglio in tabella sotto.

Comune di Siliqua								
Sezione	Foglio	Particella	Catasto T/NCEU	Superfici Catastali (Ha)	Uso del suolo	Superfici uso del suolo (mq)	Stima €/mq	Stima
	501	55	terreno	1,2655	Oliveto	12022		
	501	20	terreno	0,0880	Oliveto	792		
	501	58	terreno	0,2652	Bosco	2387		
	501	66	terreno	0,0025	Bosco	25		
	501	69	terreno	0,0295	Seminativo	295		
	501	61	terreno	0,0090	Laghetto Collinare	90		
	501	62	terreno	0,0013	Laghetto Collinare	13		
	501	127	terreno	3,8654	Laghetto Collinare	7233		
					Seminativo	26335		
					Serra ferro-vetro	3700		
	501	124	terreno	1,7640	Laghetto Collinare	5745		
					Seminativo	10160		
					Serra ferro-vetro	1200		
E	1	125	urbano	0,1916	sub. 1 - Casa Colonica	163 (143 commerciali)	€ 220,00	€ 31.460,00
					sub. 2 - Cabina	17	€ 90,00	€ 1.530,00
					sub. 2 - Sala Mungitura	91	€ 250,00	€ 22.750,00
					sub. 2 - Fienile	223	€ 120,00	€ 26.760,00
			Superficie catastale totale	7,4820	Totale superfici Oliveto	12814	€ 2,00	€ 25.628,50
					Totale superfici Bosco	2412	€ 1,00	€ 2.411,80
					Totale superfici Serra ferro-vetro	4900	€ 8,50	€ 41.650,00
					Totale superfici Laghetto	13081 (33000 mc)	€ 3,00	€ 99.000,00
					Totale superfici Seminativo	36790		
					Tare	4329		
					Totale superfici Seminativo+Tare	41119	€ 1,50	€ 61.678,43
					Totale superfici	74820		
					Totale stima del lotto B			€ 312.868,73

Richiamando quanto riferito nel paragrafo "Regolarità urbanistica", si ritiene che le spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica possano essere quantificate in via speditiva, per la sola quota di competenza dei beni inclusi nel Lotto B, in € 2900,00.

Pertanto la stima del lotto B, dopo defalcazione dei costi di regolarizzazione edilizia-urbanistica ed arrotondamento è rideterminata in € 310000,00 (euro TRECENTODIECIMILA/00).

Il valore stimato complessivamente per l'insieme dei due lotti A e B è di € 328000,00 (euro TRECENTOVENTOTTOMILA/00).

14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

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

15) PREDISPOGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI

Al deposito della presente si allega la check list dei controlli predisposta.

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

Selargius, li 08/10/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

