

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°72/2018**



**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CONTRO:**



**DEBITORE:**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



**Il Giudice dell'Esecuzione**

**Dott. ssa Cocco Silvia**



**Il C.T.U.**

**Dott. Ing. Massimiliano Brau**



ASTE GIUDIZIARIE.it   
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Brau Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2018 del R.G.E.

promossa da ASTE GIUDIZIARIE.it 

contro

ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 

1 / 24  
1 di 24

Firmato Da: BRAU MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f42566a3ab10ea0ef29fb869d75aac



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto 1.....	3
Precisazioni .....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni .....	8
Dati Catastali .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Composizione lotto.....	15
Titolarità .....	15
Stato di occupazione.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2018 del R.G.E.....	22
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 927.708,00</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



## INCARICO

All'udienza del 03/04/2023, il sottoscritto Ing. Brau Massimiliano, con studio in Via Dexart, 15 - 09100 - Cagliari (CA), email massimiliano.brau@gmail.com, PEC massimiliano.brau@ingpec.eu, Tel. 349 8026442, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Giba (SU) - S.S. 195 Sulcitana, piano T-1 (Coord. Geografiche: 39.05814217003658, 8.57715470967113)

## LOTTO 1

## PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione allegata all'atto di pignoramento immobiliare risultano presenti:

- visure storiche dell'immobile.
- certificati notarili a firma del Notaio Maria Pantalone Balice in data 06/04/2010;
- relazione dello studio Giannino SRL del 20/06/2020 e del 23/09/2023

Il soggetto esecutato e titolare dei diritti reali al momento del pignoramento è:

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1986 al 11/12/2003	proprietà per 1/1 (per i mappali 278 e 513)	Ordinanza Divisionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cagliari	17/03/1986	668/86	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	13/10/2008	34743	23814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/1990 al		Compravendita			

20/03/2003	proprietario per 1/1 (per il mappale 1507)	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Enrico Dolia	24/04/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	02/05/1990	11847	8493
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/02/2003 al 28/09/2010	proprietà per 1/1 (per il mappale 1267)	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Fadda	20/02/2003	50062	22866
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	05/03/2003	10453	8198
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cagliari	27/02/2003	943	
Dal 11/12/2003 al 28/09/2010	proprietà 1/1 (per i mappale 278 e 513)	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Rosetti	11/12/2003	41917	20429
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	09/01/2004	770	611
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/12/2003 al 28/09/2010	proprietà per 1/1 (per il mappale 287)	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Rosetti	11/12/2003	41918	20430
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	09/01/2004	771	612
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

4 / 24  
4 di 24

Firmato Da: BRAU MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 2f42586a3ab10ea0e29fb68f9d75aac

		Iglesias	08/01/2004	1T7	
Dal 05/10/2023 al 28/09/2010	proprietà per 1/1	Cessione di azienda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Ricetto	28/09/2010	40407	18085
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	01/10/2010	32757	20614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	30/09/2010	2654			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La ditta \_\_\_\_\_ è divenuta proprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione dalla Società \_\_\_\_\_ in liquidazione con sede a \_\_\_\_\_ con atto di cessione d'azienda del Notaio Enrico Ricetto del 28/09/2010 Rep. N. 40407 Racc. N. 18085.

Si precisa che l'atto di cessione d'azienda del Notaio Enrico Ricetto del 28/09/2010 Rep. N. 40407 Racc. N. 18085.

Per le unità al Foglio 101 Mappali 287 - 1499 - 1502 - 1503 - 1504 e 1505 risulta accertata la sola usucapione breve ex art. 1159 C.C. in virtù dell'atto di compravendita del 11/12/2003 Rep. N. 41918/20430 rogante Dott. Giovanni Rosetti come meglio precisato nei certificati notarili prodotti dalla studio Giannino SRL del 23/09/2022

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Cagliari il 20/06/2005  
Reg. gen. 21524 - Reg. part. 3949  
Importo: € 1.300.000,00

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 650.000,00

### Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

5 / 24  
5 di 24

- **Servitù Elettrodotta**  
Trascritto a Cagliari il 16/01/1990  
Reg. gen. 161 - Reg. part. 1384



Note: I terreni interessati dalla servitù di elettrodotta sono i terreni nel Comune di Giba distinti al N.C.T. foglio 101 Mappali 276, 277, 278, 512 e 513.

- **Atto di pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Cagliari il 16/02/2018  
Reg. gen. 4701 - Reg. part. 3621



Formalità a carico della procedura

## DESCRIZIONE

Trattasi di capannone agricolo per la raccolta e trasformazione di prodotti agricoli a forma rettangolare edificato in un lotto in zona E agricola del Comune di Giba località Villarios, con accesso da cancello pedonale e carrabile posto al km 88,8 della S.S. 195 Sulcitana. L'immobile si trova in zona periferica agricola del Comune di appartenenza e dista circa 85 km da Cagliari e circa 5,5 km dal centro di Giba. Trattandosi di zona agricola sono presenti le opere di urbanizzazione, mentre sono carenti i servizi quali attività commerciali, farmacie, distributori di carburanti, banche, scuole e supermercati che si trovano nel paese vicino. La zona è facilmente raggiungibile dalla S.S. 195 Sulcitana che collega Giba a San Giovanni Suergiu, in prossimità dello svincolo con la S.P. 73 che porta a Porto Pino.

L'immobile in oggetto è un capannone prefabbricato composto da una zona lavorazione ad un solo livello fuori terra e da una zona uffici e spogliatoi al piano terra.

Il capannone ha una forma rettangolare con superficie coperta di 1.428 mq ed è caratterizzato da una zona lavorazione a tutta altezza e da una zona servizi-uffici e abitazione a due livelli. Il capannone è composto al PT da un'ampia zona lavorazione e da una zona deposito imballaggi con altezza utile di 6 mt, sono presenti due portoni sezionali sulle pareti Nord e Sud, mentre nella parete a Sud sono presenti tre celle frigo direttamente accessibili dal capannone stesso. Adiacente alla zona lavorazione è presente una zona uffici e spogliatoi entrambe accessibili sia dal vano scala comune (sub 4) che direttamente collegate all'area lavorazione.

La zona uffici al PT, con altezza utile pari a 2,80 mt è composta da: corridoio, sala riunioni, bagno, ufficio contabilità, ufficio ricevimento, archivio, disimpegno e deposito. Il locale adiacente sempre al PT è composto da: corridoio, locale di sgombero, spogliatoio donne, servizi donne con tre wc e tre docce, spogliatoio uomini, servizi uomini con due wc e due docce. Completa la proprietà due loggiati sulle pareti a nord e sud dell'area lavorazione.

Dal vano scala comune si accede al P.1 composto da due unità immobiliari una a destinazione uffici e l'altra a destinazione casa del custode. Nello specifico l'unità ad uso ufficio è così articolata: sala contabile, archivio, disimpegno, bagno e due uffici;

Nello specifico l'unità ad uso casa custode è così articolata: ingresso su pranzo-soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno e due camere.

Il complesso è composto inoltre da un ampio piazzale esterno comune (BCNC sub 3) e da dei terreni agricoli adiacenti al capannone a pascolo e seminativo aventi una superficie complessiva di 16.875 mq, caratterizzati da un andamento pressoché pianeggiante e caratterizzati da piante tipo: Lentischio, carrubo, pini, ulivi, olivastri,

6 / 24  
6 di 24



non sono presenti coltivazioni particolari. I terreni sono di natura rocciosa e arenaria e sono posizionati in aderenza al maggior capannone in normale stato di manutenzione.

Il capannone è del tipo in cemento armato prefabbricato, solai intermedi della zona uffici spogliatoi in lastre in c.a.p., copertura del capannone a falde inclinate con travi in c.a.p. e lastre in lamiera coibentata, le facciate sono realizzate con pannelli in c.a.p. con finitura in graniglia.

In occasione del sopralluogo si è potuto verificare la conformità catastale mentre dal punto di vista edilizio sono state riscontrate le seguenti difformità consistenti:

- modifica della posizione delle tre celle frigo, nel progetto sono indicate nella parete a Nord mentre allo stato attuale sono state posizionate nella parete a Sud;
- mancata realizzazione della porta interna di collegamento tra il locale di sgombero e il disimpegno centrale;
- modifica della distribuzione interna e diverso utilizzo delle unità immobiliari al piano primo, nello specifico l'unità a Nord è a destinazione ufficio, è stato rimosso il tramezzo della dispensa andando a realizzare un ambiente unico; l'unità a Sud è a destinazione residenziale, è stato rimosso il tramezzo dell'archivio in prossimità della scala andando a realizzare un ambiente unico, in luogo dell'altro archivio è stato realizzato un angolo cottura con accesso diretto dalla sala eliminando l'accesso dal disimpegno.

Il sopralluogo è stato eseguito il giorno 25 Luglio 2023 alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ in rappresentanza della \_\_\_\_\_

## CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina:

a Nord: S.S: 195 Sulcitana e altro terreno (P.lla 1268);

a Est: altri terreni e fabbricati (P.lle 425, 426 e 1508);

a Sud: altro terreno (P.lla 888);

a Ovest: altro terreno (P.lla 1500).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	1218,00 mq	1218,00 mq	1	1218,00 mq	7,45 m	T
Spogliatoi e Uffici	197,00 mq	197,00 mq	1,30	256,10 mq	2,80 m	T
Uffici	100,00 mq	100,00 mq	1,3	130,00 mq	2,80 m	1
Celle frigo	225,00 mq	225,00 mq	0,3	67,50 mq	3,20 m	T
Loggiato	988,00 mq	988,00 mq	0,30	296,40 mq	4,50 m	T
Casa custode	100,00 mq	100,00 mq	1,30	130,00 mq	2,80 m	1
Area esterna di pertinenza	5103,00 mq	5103,00 mq	0,02	102,06 mq	0,00 m	T
Vano scala	13,00 mq	13,00 mq	0,3	3,90 mq	2,80 m	T-1

Terreno agricolo	16875,00 mq	16875,00 mq	0,0075	126,56 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2330,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2330,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In relazione ai terreni agricoli facenti parte del maggior complesso viene utilizzato un coefficiente correttivo pari a 0,0075.

Il bene oggetto di stima non è frazionabile.

### STATO CONSERVATIVO

Da quanto si è potuto osservare durante il sopralluogo complessivamente lo stato d'uso e di manutenzione, dell'immobile oggetto di perizia, versa in discrete condizioni manutentive interne ed esterne. Si segnala la presenza di infiltrazioni in corrispondenza del punto di giunzione tra i pannelli di copertura e quelli perimetrali ed in corrispondenza di alcuni infissi, il tutto causato probabilmente da dei difetti nella sigillatura delle parti in c.a.p. e degli infissi.

Nel perimetro del fabbricato sono presenti dei terreni agricoli a seminativo e pascolo che sono caratterizzati da un andamento pressoché pianeggiante e caratterizzati da piante tipo: Lentischio, carrubo, pini, ulivi, olivastri, non sono presenti coltivazioni particolari. I terreni sono di natura rocciosa e arenaria e sono posizionati in aderenza al maggior capannone in normale stato di manutenzione.

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo, risulta occupato interamente dal Sig. rappresentante della Società Esecutata

### PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non rientra in un contesto condominiale anche se dall'elaborato planimetrico esistono due beni comuni non censibili, il sub 3 (vano scala interno) ed il sub 4 (area di pertinenza) entrambe comuni ai sub 1 e 2.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	1	1509	1		D1				11708	T-1	
A	1	1509	2		A3	3	5,5	99	284,05	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
101	1499				Pascolo	2	00 54 10	3,63	1,68	
101	287				Seminativo	3	00 45 60	7,07	5,89	
101	513				Pascolo	2	00 05 55	0,37	0,17	
101	1503				Pascolo	2	00 03 10	0,21	0,1	
101	1505				Pascolo	2	00 03 85	0,26	0,12	
101	1507				Pascolo	2	00 08 20	0,55	0,25	
101	278				Pascolo	2	00 48 35	3,25	1,5	

### Corrispondenza catastale

Sono compresi i due beni comuni non censibili:

- Sez. A Foglio 1 P.IIa 1509 sub 3 BCNC, P.T. corte comune ai sub 1 e 2;
- Sez. A Foglio 1 P.IIa 1509 sub 4 BCNC, P.T. ingresso comune ai sub 1 e 2 (vano scala).

Sulla base della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio si può affermare che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/1940 al 11/12/2003		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 277 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 97 10 Reddito agrario € 3,01
Dal 14/05/1985 al 11/12/2003	ciascuno, parziale proprietà 1/4 usufrutto	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 287 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 45 60 Reddito agrario € 5,89
Dal 14/05/1985 al 11/12/2003	(comproprietari)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 512 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 90

Dal 14/05/1985 al 11/12/2003		Reddito agrario € 0,18 Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 276 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 10 Reddito agrario € 0,22
Dal 14/05/1985 al 11/12/2003	1/16 : Da verificare proprietaria per 8/16 e usuf parz del rimanente  6/16 Comproprietario per 6/16 Comproprietario per 6/16 Proprietà 1/16 Comproprietario per 6/16  6/16 Comproprietario per 6/16 Comproprietario per 1/16	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 278 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 48 35 Reddito agrario € 1,50
Dal 14/05/1985 al 11/12/2003	proprietà 6/16 proprietà 6/16 proprietà 1/16 proprietà 6/16  proprietà 6/16 proprietà 6/16 Gal proprietà 1/16 proprietà 6/16 1/16 proprietà 8/16 e usuf parziale	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 513 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 55 Reddito agrario € 0,17
Dal 17/07/1992 al 20/02/2003	proprietaria usufruttuario parziale	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 1267 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 83 24 Reddito agrario € 2,58
Dal 20/02/2003 al 16/02/2006		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 1267 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 83 24 Reddito agrario € 2,58
Dal 11/03/2003 al 28/09/2010		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 1499 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 54 10 Reddito agrario € 1,68
Dal 11/12/2003 al 16/02/2006		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 276 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 10 Reddito agrario € 0,22
Dal 11/12/2003 al 16/02/2006		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 512 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 90 Reddito agrario € 0,18



Dal 11/12/2003 al 28/09/2010	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 287 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 45 60 Reddito agrario € 5,89
Dal 11/12/2003 al 28/09/2010	F. Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 278 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 48 35 Reddito agrario € 1,50
Dal 11/12/2003 al 28/09/2010	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 513 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 55 Reddito agrario € 0,17
Dal 13/03/2006 al 28/06/2010	F. Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 1, Part. 1509, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 99 Rendita € 284,05 Piano 1
Dal 13/03/2006 al 28/06/2010	F. Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 1, Part. 1509, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 11.708,00 Piano T-1
Dal 28/09/2010 al 05/10/2023	A) Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 1, Part. 1509, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 11.708,00 Piano T-1
Dal 05/10/2023 al 16/02/2006	A) Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 1507 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 20 Reddito agrario € 0,25
Dal 05/10/2023 al 16/02/2006	A) Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 1505 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 85 Reddito agrario € 0,12
Dal 05/10/2023 al 16/02/2006	A) Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 1503 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 10 Reddito agrario € 0,10
Dal 05/10/2023 al 28/09/2010	A) Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 1, Part. 1509, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 99 Rendita € 284,05 Piano 1

Dal 05/10/2023 al 28/09/2010	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 287 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 45 60 Reddito agrario € 5,89
Dal 05/10/2023 al 28/09/2010	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 278 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 48 35 Reddito agrario € 1,50
Dal 05/10/2023 al 28/09/2010	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 513 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 55 Reddito agrario € 0,17
Dal 05/10/2023 al 28/09/2010	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 101, Part. 1499 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 54 10 Reddito agrario € 1,68

Dall'analisi della visura storica effettuata in data 17/04/2023 si può affermare che il titolare catastale coincide con quello reale.

Si precisa che l'unità immobiliare alla Sez. A Foglio 1 P.lla 1509 sub 1 e 2 è stato generato dalla soppressione della p.lla 1509 per Tipo Mappale N. 45734.1/2006 del 16/02/2006.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia si trova in zona E agricola del Comune di Giba, secondo l'Art. 20 delle N.T.A. del P. di F. approvato con atto n. 7732/1 in data 11/10/1990 e il Piano Paesaggistico Regionale approvato con delibera della G.R. N. 36/7 del 05/09/2006.

Sono consentite costruzioni di carattere residenziale, agricolo ed eventuali fabbricati per abitazione del personale di custodia; sono anche ammessi punti di ristoro ed insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere realizzati in altre zone omogenee del territorio.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato si dovrà dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante strada che dovrà avere larghezza minima di 4 mt e dovrà essere collegata con la viabilità principale.

L'indice fondiario massimo è così stabilito:

- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con delibera del C.C. l'indice di 0,03 mc/mq potrà essere elevato a 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere realizzati in altre zone omogenee del territorio.

Lo stesso indice può essere elevato, sempre con delibera del C.C. fino a 1 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni radio e simili.

Per opere connesse all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica l'indice di 0,20 mc/mq può essere elevato, previa deliberazione del C.C. e parere favorevole dell'Assessore Regionale all'Urbanistica.

I terreni ricadono interamente e alcuni in parte in zona vincolata dal Piano Paesaggistico Regionale.

Il tutto è meglio specificato nel CDU rilasciato dal Comune di Giba in data 17/10/2023 con Prot. N. 6664 allegato alla presente relazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La verifica, finalizzata ad accertare la legittimità in termini urbanistici del fabbricato, è stata condotta in prima analisi presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari. In tale sede sono state effettuate le ricerche al fine di accertare il nominativo dei vari proprietari che si sono succeduti nel corso degli anni. Successivamente è stato verificato presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Giba se a questi nominativi fosse associato un fascicolo edilizio inerente i fabbricati oggetto di pignoramento.

Da tale ricerca sono emerse le seguenti pratiche edilizia relativamente all'immobile oggetto di esecuzione:

- Concessione edilizia N. 31 del 11/08/2004 intestata alla \_\_\_\_\_ per la costruzione di uno stabilimento per la raccolta e trasformazione di prodotti agricoli in località Villarios Vecchio;
- Determinazione N. 310 del 08/11/2004 di convalida della C.E. N. 31 del 11/08/2004;
- Certificato di collaudo statico Pratica N. 586/05 del 14/11/2005 Prot. N. 7538 a firma dell'Ing. Gian Piero Orrù;
- Autorizzazione allo scarico civile che non recapita in pubblica fognatura Prot. N. 5270 del 24/10/2005 a nome della Società \_\_\_\_\_ (della durata di 4 anni e mai rinnovata);
- Certificato di Agibilità N. 3 del 26/05/2006 intestata a Società \_\_\_\_\_ relativa all'immobile da destinare alla trasformazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli nei terreni distinti al NCT foglio 101 mappali 276, 278, 287, 512, 513, 1267, 1499.

Si precisa che la C.E. N. 31 del 11/08/2004 è stata rilasciata per la realizzazione di fabbricato della superficie coperta di 1.428 mq ed un volume pari a 9.781,80 mc considerando lotto composto dai seguenti terreni censiti al N.C.T. foglio 101 Mappali 276-278-287-512-513-1267-1499-293-294-295-434-321-322 e foglio 103 mappali 3 e 40, che hanno una superficie complessiva di 59.112,00 mq.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che il fabbricato non è conforme all'ultimo progetto approvato allegato alla Concessione edilizia N. 31 del 11/08/2004.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- 1 - modifica della posizione delle tre celle frigo, nel progetto sono indicate nella parete a Nord mentre allo stato attuale sono state posizionate nella parete a Sud;
- 2- mancata realizzazione della porta interna di collegamento tra il locale di sgombero e il disimpegno centrale;
- 3- modifica della distribuzione interna e diverso utilizzo delle unità immobiliari al piano primo, nello specifico l'unità a Nord è a destinazione ufficio, è stato rimosso il tramezzo della dispensa andando a realizzare un ambiente unico; l'unità a Sud è a destinazione residenziale, è stato rimosso il tramezzo dell'archivio in prossimità della scala andando a realizzare un ambiente unico, in luogo dell'altro archivio è stato realizzato un angolo cottura con accesso diretto dalla sala eliminando l'accesso dal disimpegno.

Il tutto come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Alla luce di questo è possibile la regolarizzazione delle difformità riscontrate con presentazione di pratica di accertamento di conformità, si considerano dei costi di regolarizzazione pari a € 4.500,00. che andranno scontati dal valore commerciale dell'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: dato non rilevabile (presumibilmente a plinti isolati con travi di collegamento in C.A.)

Esposizione: Nord-Est

Altezza utile interna: altezza 2,80 m (zona uffici e spogliatoi al P.T.), altezza 2,90 mt (uffici e abitazione al P.1), altezza zona lavorazione 6,00 mt sotto trave.

Pareti esterne: pannelli in c.a.p. con finitura in graniglia. Il tutto in discreto stato di conservazione;

Solai: in lastre in c.a.p. Il tutto in discreto stato di conservazione;

Copertura: a due falde inclinate con travi portanti in c.a.p., arcarecci in acciaio e pannelli in lamiera coibentata;

Partizioni interne: murature in laterizio forato intonacato e tinteggiato in discrete condizioni manutentive;

Pavimentazione interna: del tipo industriale nella zona lavorazione, pavimento in gres/ceramica nelle zone ufficio, spogliatoi e abitazione del custode, il tutto in normale stato manutentivo;

Rivestimenti: rivestimenti dei bagni, degli spogliatoi e dei servizi con piastrelle in ceramica;

Infissi interni: porte interne in alluminio in discreto stato manutentivo;

Infissi esterni: in legno con vetro singolo, con oscuranti nell'abitazione; porte esterne in alluminio e vetro alcune dotate di maniglione antipanico; portoni di accesso al capannone del tipo sezionale con porta pedonale, il tutto in normale stato di conservazione;

Scale: il vano scala comune è realizzato con struttura in C.A. e rivestimento in gres;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, funzionante in normale stato manutentivo;

Impianto idrico e fognario: sottotraccia ed in normale stato;

Impianto di allarme: è presente un impianto di allarme non è stato possibile verificare il funzionamento;

Impianto di riscaldamento: sono presenti una pompa di calore nella zona uffici e nell'abitazione del custode;

Terreno esclusivo: pertinenza del capannone è uno spazio esterno in battuto di cemento con due ampie tettoie in metallo, la restante parte del piazzale è asfaltato con recinzione parte in rete metallica e parte in muratura con parte alta in maglie metalliche con accesso pedonale e carrabile motorizzato nell'ingresso lungo la SS 168 Sulcitana.

Complessivamente l'immobile oggetto di perizia si trova in discrete condizioni manutentive interne ed esterne, si segnala la presenza di infiltrazioni in corrispondenza del punto di giunzione tra i pannelli di copertura e quelli perimetrali ed in corrispondenza di alcuni infissi, il tutto causato probabilmente da dei difetti nella sigillatura delle parti in c.a.p. e degli infissi.

Per quanto riguarda i terreni agricoli a seminativo e pascolo sono caratterizzati da un andamento pressoché pianeggiante e caratterizzati da piante tipo: Lentischio, carrubo, pini, ulivi, olivastri, non sono presenti coltivazioni particolari. I terreni sono di natura rocciosa e arenaria e sono posizionati in aderenza al maggior capannone.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Giba (SU) - S.S. 195 Sulcitana, piano T-1

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

I dati inerenti alle proprietà sono stati desunti dai certificati notarili del Notaio Maria Pantalone Balice in data 06/04/2010, dalla relazione dello studio Giannino SRL del 20/06/2020 e del 23/09/2022, dall'atto di cessione di azienda del Notaio Enrico Ricetto del 28/09/2010 Rep. N. 40407, Racc. N. 18085.

L'immobile risulta di proprietà della società

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo, risulta occupato interamente dal Sig. rappresentante della Società Esecutata

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo, risulta occupato interamente dal Sig. rappresentante della Società Esecutata

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile in oggetto non rientra in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno del atto di cessione d'azienda del 28/09/2010 Rep. N. 40407, Racc. N. 18085 rogante Enrico Ricetto, la parte cedente garantisce la piena e perfetta proprietà, la disponibilità, la libertà da pesi, vincoli, oneri, sequestri e pignoramenti, ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca volontaria in favore di \_\_\_\_\_ iscritta in Cagliari in data 20 giugno 2005 ai nn. 21524/3949;
- servitù di elettrodotto in favore di \_\_\_\_\_, trascritta in Cagliari in data 10 novembre 1989 ai nn. 28712/21061;
- servitù di elettrodotto in favore di \_\_\_\_\_ trascritta in Cagliari in data 16 gennaio 1990 ai nn. 1681/1384.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Giba (SU) - S.S. 195 Sulcitana, piano T-1  
Trattasi di capannone agricolo per la raccolta e trasformazione di prodotti agricoli a forma rettangolare edificato in un lotto in zona E agricola del Comune di Giba località Villarios, con accesso da cancello pedonale e carrabile posto al km 88,8 della S.S. 195 Sulcitana. L'immobile si trova in zona periferica agricola del Comune di appartenenza e dista circa 85 km da Cagliari e circa 5,5 km dal centro di Giba. Trattandosi di zona agricola sono presenti le opere di urbanizzazione, mentre sono carenti i servizi quali attività commerciali, farmacie, distributori di carburanti, banche, scuole e supermercati che si trovano nel paese vicino. La zona è facilmente raggiungibile dalla S.S. 195 Sulcitana che collega Giba a San Giovanni Suergiu, in prossimità dello svincolo con la S.P. 73 che porta a Porto Pino. L'immobile in oggetto è un capannone prefabbricato composto da una zona lavorazione ad un solo livello fuori terra e da una zona uffici e spogliatoi al piano terra. Il capannone ha una forma rettangolare con superficie coperta di 1.428 mq ed è caratterizzato da una zona lavorazione a tutta altezza e da una zona servizi-uffici e abitazione a due livelli. Il capannone è composto al PT da un'ampia zona lavorazione e da una zona deposito imballaggi con altezza utile di 6 mt, sono presenti due portoni sezionali sulle pareti Nord e Sud, mentre nella parete a Sud sono presenti tre celle frigo direttamente accessibili dal capannone stesso. Adiacente alla zona lavorazione è presente una zona uffici e spogliatoi entrambe accessibili sia dal vano scala comune (sub 4) che direttamente collegate all'area lavorazione. La zona uffici al PT, con altezza utile pari a 2,80 mt è composta da: corridoio, sala riunioni, bagno, ufficio contabilità, ufficio



ricevimento, archivio, disimpegno e deposito. Il locale adiacente sempre al PT è composto da: corridoio, locale di sgombero, spogliatoio donne, servizi donne con tre wc e tre docce, spogliatoio uomini, servizi uomini con due wc e due docce. completa la proprietà due loggiati sulle pareti a nord e sud dell'area lavorazione. Dal vano scala comune si accede al P.1 composto da due unità immobiliari una a destinazione uffici e l'altra a destinazione casa del custode. Nello specifico l'unità ad uso ufficio è così articolata: sala contabile, archivio, disimpegno, bagno e due uffici; Nello specifico l'unità ad uso casa custode è così articolata: ingresso su pranzo-soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno e due camere. Il complesso è composto inoltre da un ampio piazzale esterno comune (BCNC sub 3) e da dei terreni agricoli adiacenti al capannone a pascolo e seminativo aventi una superficie complessiva di 16.875 mq, caratterizzati da un andamento pressoché pianeggiante e caratterizzati da piante tipo: Lentischio, carrubo, pini, ulivi, olivastri, non sono presenti coltivazioni particolari. I terreni sono di natura rocciosa e arenaria e sono posizionati in aderenza al maggior capannone in normale stato di manutenzione. Il capannone è del tipo in cemento armato prefabbricato, solai intermedi della zona uffici spogliatoi in lastre in c.a.p., copertura del capannone a falde inclinate con travi in c.a.p. e lastre in lamiera coibentata, le facciate sono realizzate con pannelli in c.a.p. con finitura in graniglia. In occasione del sopralluogo si è potuto verificare la conformità catastale mentre dal punto di vista edilizio sono state riscontrate le seguenti difformità consistenti: - modifica della posizione delle tre celle frigo, nel progetto sono indicate nella parete a Nord mentre allo stato attuale sono state posizionate nella parete a Sud; - mancata realizzazione della porta interna di collegamento tra il locale di sgombero e il disimpegno centrale; - modifica della distribuzione interna e diverso utilizzo delle unità immobiliari al piano primo, nello specifico l'unità a Nord è a destinazione ufficio, è stato rimosso il tramezzo della dispensa andando a realizzare un ambiente unico; l'unità a Sud è a destinazione residenziale, è stato rimosso il tramezzo dell'archivio in prossimità della scala andando a realizzare un ambiente unico, in luogo dell'altro archivio è stato realizzato un angolo cottura con accesso diretto dalla sala eliminando l'accesso dal disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1509, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 1, Part. 1509, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 1499, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 287, Qualità Seminativo - Fg. 101, Part. 513, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 1503, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 1505, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 1507, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 278, Qualità Pascolo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 932.208,00

Il presente sviluppo valutativo avviene tramite il Metodo Comparativo (o del Mercato) che si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Da indagine diretta di mercato condotta nella zona di riferimento o in zone ad essa comparabili è emerso che i valori di zona per immobili a destinazione produttiva vanno da un minimo di 300,00 euro/mq ad un massimo di 550 euro/mq. Tali dati di mercato rilevati sono stati adattati, attraverso una serie di aggiustamenti, alle caratteristiche della proprietà oggetto di valutazione e, pertanto, in considerazione della tipologia edilizia e dello stato manutentivo generale del bene, si ritiene congruo applicare un parametro di mercato pari a 400,00 Euro/mq. Per quanto riguarda i terreni agricoli i valori unitari oscillano tra un minimo di 2,00 €/mq ad un massimo di 5,00 €/mq e si ritiene congruo applicare un parametro di mercato pari a 3,00 Euro/mq. Il valore commerciale del capannone e della casa custode è pari a: 2.203,96 mq x 400,00 €/mq = 881.584,00 € dove 2.203,96 è la superficie commerciale. Il valore commerciale dei terreni agricoli è pari a 16.875 mq x 3,00 €/mq = 50.625,00 € Valore commerciale totale pari a 932.209,00 € A questo importo andrà sottratto il costo necessario per la regolarizzazione edilizia stimato in € 4.500,00, il tutto come meglio descritti nel paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica dell'immobile, pertanto il valore commerciale finale è pari a 927.708,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

17 / 24  
 17 di 24



Bene N° 1 - Capannone Giba (SU) - S.S. 195 Sulcitana, piano T-1	2330,52 mq	400,00 €/mq	€ 932.208,00	100,00	€ 932.208,00
Valore di stima:					€ 932.208,00

Valore di stima: € 932.208,00

### Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	4.500

**Valore finale di stima: € 927.708,00**

Il presente sviluppo valutativo avviene tramite il Metodo Comparativo (o del Mercato) che si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Da indagine diretta di mercato condotta nella zona di riferimento o in zone ad essa comparabili è emerso che i valori di zona per immobili a destinazione produttiva vanno da un minimo di 300,00 euro/mq ad un massimo di 550 euro/mq.

Tali dati di mercato rilevati sono stati adattati, attraverso una serie di aggiustamenti, alle caratteristiche della proprietà oggetto di valutazione e, pertanto, in considerazione della tipologia edilizia e dello stato manutentivo generale del bene, si ritiene congruo applicare un parametro di mercato pari a 400,00 Euro/mq.

Per quanto riguarda i terreni agricoli i valori unitari oscillano tra un minimo di 2,00 €/mq ad un massimo di 5,00 €/mq e si ritiene congruo applicare un parametro di mercato pari a 3,00 Euro/mq.

Il valore commerciale del fabbricato (capannone con casa custode) è pari a:  $2.203,96 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 881.584,00 \text{ €}$  dove 2.203,96 è la superficie commerciale.

Il valore commerciale dei terreni agricoli è pari a  $16.875 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = 50.625,00 \text{ €}$

Valore commerciale totale pari a 932.209,00 €

Al valore commerciale ottenuto vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione edilizia per un valore complessivo pari a € 4.500,00 il tutto come meglio descritti nel paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica dell'immobile, pertanto il valore commerciale finale dell'intero complesso è pari a 927.708,00 €



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.

Cagliari, li 05/01/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Brau Massimiliano

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 60 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita del 24/04/1990 Rep. N. 14677 Racc. N. 4329 rogante Enrico Dolia
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - CDU Prot. N. 6664 del 17/10/2023
- ✓ Concessione edilizia - C.E. N. 31 del 11/08/2004 e Determinazione N. 310 del 08/11/2004
- ✓ Tavola del progetto - allegate alla C.E. N. 31 del 11/08/2004
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità N. 3 del 26/05/2006
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche ai terreni e fabbricati
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 25/07/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

19 / 24  
19 di 24



## LOTTO 1

**Bene N° 1 - Capannone ubicato a Giba (SU) - S.S. 195 Sulcitana, piano T-1**

Trattasi di capannone agricolo per la raccolta e trasformazione di prodotti agricoli a forma rettangolare edificato in un lotto in zona E agricola del Comune di Giba località Villarios, con accesso da cancello pedonale e carrabile posto al km 88,8 della S.S. 195 Sulcitana. L'immobile si trova in zona periferica agricola del Comune di appartenenza e dista circa 85 km da Cagliari e circa 5,5 km dal centro di Giba. Trattandosi di zona agricola sono presenti le opere di urbanizzazione, mentre sono carenti i servizi quali attività commerciali, farmacie, distributori di carburanti, banche, scuole e supermercati che si trovano nel paese vicino. La zona è facilmente raggiungibile dalla S.S. 195 Sulcitana che collega Giba a San Giovanni Suergiu, in prossimità dello svincolo con la S.P. 73 che porta a Porto Pino. L'immobile in oggetto è un capannone prefabbricato composto da una zona lavorazione ad un solo livello fuori terra e da una zona uffici e spogliatoi al piano terra. Il capannone ha una forma rettangolare con superficie coperta di 1.428 mq ed è caratterizzato da una zona lavorazione a tutta altezza e da una zona servizi-uffici e abitazione a due livelli. Il capannone è composto al PT da un'ampia zona lavorazione e da una zona deposito imballaggi con altezza utile di 6 mt, sono presenti due portoni sezionali sulle pareti Nord e Sud, mentre nella parete a Sud sono presenti tre celle frigo direttamente accessibili dal capannone stesso. Adiacente alla zona lavorazione è presente una zona uffici e spogliatoi entrambe accessibili sia dal vano scala comune (sub 4) che direttamente collegate all'area lavorazione. La zona uffici al PT, con altezza utile pari a 2,80 mt è composta da: corridoio, sala riunioni, bagno, ufficio contabilità, ufficio ricevimento, archivio, disimpegno e deposito. Il locale adiacente sempre al PT è composto da: corridoio, locale di sgombero, spogliatoio donne, servizi donne con tre wc e tre docce, spogliatoio uomini, servizi uomini con due wc e due docce. completa la proprietà due loggiati sulle pareti a nord e sud dell'area lavorazione. Dal vano scala comune si accede al P.1 composto da due unità immobiliari una a destinazione uffici e l'altra a destinazione casa del custode. Nello specifico l'unità ad uso ufficio è così articolata: sala contabile, archivio, disimpegno, bagno e due uffici; Nello specifico l'unità ad uso casa custode è così articolata: ingresso su pranzo-soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno e due camere. Il complesso è composto inoltre da un ampio piazzale esterno comune (BCNC sub 3) e da dei terreni agricoli adiacenti al capannone a pascolo e seminativo aventi una superficie complessiva di 16.875 mq, caratterizzati da un andamento pressoché pianeggiante e caratterizzati da piante tipo: Lentischio, carrubo, pini, ulivi, olivastri, non sono presenti coltivazioni particolari. I terreni sono di natura rocciosa e arenaria e sono posizionati in aderenza al maggior capannone in normale stato di manutenzione. Il capannone è del tipo in cemento armato prefabbricato, solai intermedi della zona uffici spogliatoi in lastre in c.a.p., copertura del capannone a falde inclinate con travi in c.a.p. e lastre in lamiera coibentata, le facciate sono realizzate con pannelli in c.a.p. con finitura in graniglia. In occasione del sopralluogo si è potuto verificare la conformità catastale mentre dal punto di vista edilizio sono state riscontrate le seguenti difformità consistenti: - modifica della posizione delle tre celle frigo, nel progetto sono indicate nella parete a Nord mentre allo stato attuale sono state posizionate nella parete a Sud; - mancata realizzazione della porta interna di collegamento tra il locale di sgombero e il disimpegno centrale; - modifica della distribuzione interna e diverso utilizzo delle unità immobiliari al piano primo, nello specifico l'unità a Nord è a destinazione ufficio, è stato rimosso il tramezzo della dispensa andando a realizzare un ambiente unico; l'unità a Sud è a destinazione residenziale, è stato rimosso il tramezzo dell'archivio in prossimità della scala andando a realizzare un ambiente unico, in luogo dell'altro archivio è stato realizzato un angolo cottura con accesso diretto dalla sala eliminando l'accesso dal disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1509, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 1, Part. 1509, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 1499, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 287, Qualità Seminativo - Fg. 101, Part. 513, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 1503, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part.

1505, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 1507, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 278, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di perizia si trova in zona E agricola del Comune di Giba, secondo l'Art. 20 delle N.T.A. del P. di F. approvato con atto n. 7732/1 in data 11/10/1990 e il Piano Paesaggistico Regionale approvato con delibera della G.R. N. 36/7 del 05/09/2006. Sono consentite costruzioni di carattere residenziale, agricolo ed eventuali fabbricati per abitazione del personale di custodia; sono anche ammessi punti di ristoro ed insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere realizzati in altre zone omogenee del territorio. Per l'edificazione di qualunque fabbricato si dovrà dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante strada che dovrà avere larghezza minima di 4 mt e dovrà essere collegata con la viabilità principale. L'indice fondiario massimo è così stabilito: - 0,03 mc/mq per le residenze; - 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse. Con delibera del C.C. l'indice di 0,03 mc/mq potrà essere elevato a 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere realizzati in altre zone omogenee del territorio. Lo stesso indice può essere elevato, sempre con delibera del C.C. fino a 1 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni radio e simili. Per opere connesse all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica l'indice di 0,20 mc/mq può essere elevato, previa deliberazione del C.C. e parere favorevole dell'Assessore Regionale all'Urbanistica. I terreni ricadono interamente e alcuni in parte in zona vincolata dal Piano Paesaggistico Regionale. Il tutto è meglio specificato nel CDU rilasciato dal Comune di Giba in data 17/10/2023 con Prot. N. 6664 allegato alla presente relazione.

**Prezzo base d'asta: € 927.708,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

21 / 24  
21 di 24



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2018 DEL R.G.E.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 927.708,00**

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Giba (SU) - S.S. 195 Sulcitana, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1509, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 1, Part. 1509, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 101, Part. 1499, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 287, Qualità Seminativo - Fg. 101, Part. 513, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 1503, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 1505, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 1507, Qualità Pascolo - Fg. 101, Part. 278, Qualità Pascolo	Superficie	2330,52 mq
Stato conservativo:	Da quanto si è potuto osservare durante il sopralluogo complessivamente lo stato d'uso e di manutenzione, dell'immobile oggetto di perizia, versa in discrete condizioni manutentive interne ed esterne. Si segnala la presenza di infiltrazioni in corrispondenza del punto di giunzione tra i pannelli di copertura e quelli perimetrali ed in corrispondenza di alcuni infissi, il tutto causato probabilmente da dei difetti nella sigillatura delle parti in c.a.p. e degli infissi. Nel perimetro del fabbricato sono presenti dei terreni agricoli a seminativo e pascolo che sono caratterizzati da un andamento pressoché pianeggiante e caratterizzati da piante tipo: Lentischio, carrubo, pini, uliv, olivastri, non sono presenti coltivazioni particolari. I terreni sono di natura rocciosa e arenaria e sono posizionati in aderenza al maggior capannone in normale stato di manutenzione. L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo, risulta occupato interamente dal Sig. <span style="float: right;">rappresentante della Società Esecutata</span>		
Descrizione:	Trattasi di capannone agricolo per la raccolta e trasformazione di prodotti agricoli a forma rettangolare edificato in un lotto in zona F agricola del Comune di Giba località Villarios, con accesso da cancello pedonale e carrabile posto al km 88,8 della S.S. 195 Sulcitana. L'immobile si trova in zona periferica agricola del Comune di appartenenza e dista circa 85 km da Cagliari e circa 5,5 km dal centro di Giba. Trattandosi di zona agricola sono presenti le opere di urbanizzazione, mentre sono carenti i servizi quali attività commerciali, farmacie, distributori di carburanti, banche, scuole e supermercati che si trovano nel paese vicino. La zona è facilmente raggiungibile dalla S.S. 195 Sulcitana che collega Giba a San Giovanni Suergiu, in prossimità dello svincolo con la S.P. 73 che porta a Porto Pino. L'immobile in oggetto è un capannone prefabbricato composto da una zona lavorazione ad un solo livello fuori terra e da una zona uffici e spogliatoi al piano terra. Il capannone ha una forma rettangolare con superficie coperta di 1.428 mq ed è caratterizzato da una zona lavorazione a tutta altezza e da una zona servizi uffici e abitazione a due livelli. Il capannone è composto al PT da un'ampia zona lavorazione e da una zona deposito imballaggi con altezza utile di 6 mt, sono presenti due portoni sezionali sulle pareti Nord e Sud, mentre nella parete a Sud sono presenti tre celle frigo direttamente accessibili dal capannone stesso. Adiacente alla zona lavorazione è presente una zona uffici e spogliatoi entrambe accessibili sia dal vano scala comune (sub 4) che direttamente collegate all'area lavorazione. La zona uffici al PT, con altezza utile pari a 2,80 mt è composta da: corridoio, sala riunioni, bagno, ufficio contabilità, ufficio ricevimento, archivio, disimpegno e deposito. Il locale adiacente sempre al PT è composto da: corridoio, locale di sgombero, spogliatoio donne, servizi donne con tre wc e tre docce, spogliatoio uomini, servizi uomini con due wc e due docce. completa la proprietà due loggiati sulle pareti a nord e sud dell'area lavorazione. Dal vano scala comune si accede al P.1 composto da due unità immobiliari una a destinazione uffici e l'altra a destinazione casa del custode. Nello specifico l'unità ad uso ufficio è così articolata: sala contabile, archivio, disimpegno, bagno e due uffici; Nello specifico l'unità ad uso casa custode è così articolata: ingresso su pranzo-soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno e due camere. Il complesso è composto inoltre da un ampio piazzale esterno comune (BCNC sub 3) e da dei terreni agricoli adiacenti al capannone a pascolo e seminativo aventi una superficie complessiva di 16.875 mq, caratterizzati da un andamento pressoché pianeggiante e caratterizzati da		



	<p>piante tipo: Lentischio, carrubo, pini, ulivi, olivastri, non sono presenti coltivazioni particolari. I terreni sono di natura rocciosa e arenaria e sono posizionati in aderenza al maggior capannone in normale stato di manutenzione. Il capannone è del tipo in cemento armato prefabbricato, solai intermedi della zona uffici spogliati in lastre in c.a.p., copertura del capannone a falde inclinate con travi in c.a.p. e lastre in lamiera coibentata, le facciate sono realizzate con pannelli in c.a.p. con finitura in graniglia. In occasione del sopralluogo si è potuto verificare la conformità catastale mentre dal punto di vista edilizio sono state riscontrate le seguenti difformità consistenti: - modifica della posizione delle tre celle frigo, nel progetto sono indicate nella parete a Nord mentre allo stato attuale sono state posizionate nella parete a Sud; - mancata realizzazione della porta interna di collegamento tra il locale di sgombero e il disimpegno centrale; - modifica della distribuzione interna e diverso utilizzo delle unità immobiliari al piano primo, nello specifico l'unità a Nord è a destinazione ufficio, è stato rimosso il tramezzo della dispensa andando a realizzare un ambiente unico; l'unità a Sud è a destinazione residenziale, è stato rimosso il tramezzo dell'archivio in prossimità della scala andando a realizzare un ambiente unico, in luogo dell'altro archivio è stato realizzato un angolo cottura con accesso diretto dalla sala eliminando l'accesso dal disimpegno.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo, risulta occupato interamente dal Sig. I rappresentante della Società Esecutata

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

23 / 24  
23 di 24

Firmato Da: BRAU MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f42586a3ab10ea0ef29fb88f9d75aac



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Atto di pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 16/02/2018

Reg. gen. 4701 - Reg. part. 3621

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

24 / 24  
24 di 24

