

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 807/1994

Ubicazione:	LOTTO 1: - Il bene della seguente stima, è costituito da otto terreni agricoli siti in località Cuccuru Sa Feurra "Rio Angiargia" in Comune di Villasor, per una superficie catastale complessiva di Ha 00.96.85, diviso in due corpi dalla S.P. n. 7 e dista circa 2 km dal bivio Villasor-San Sperate, LOTTO 2: - Comune di Villasor, fabbricato disposto su due livelli con giardino, sito in via Lombardia n. 20.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	LOTTO 1: L'azienda è composta, dai seguenti manufatti: 1) Fabbricato rurale realizzato in muratura e copertura solaio in latero cemento ed eternit (magazzino e vano appoggio). 2) Ricovero gruppo elettrogeno realizzato in muratura. 3) Serra con struttura in ferro e chiusura in vetro a tre navate con capriate in traliccio reticolare, colonne in putrelle INP e plinti in cls, con muro in cls. LOTTO 2: Civile abitazioni distinta al Catasto Fabbricati, nel Comune di Villasor, al foglio 38, mappale 774, categoria A2, classe 7 di 8 vani, piano Terra - Primo, con giardino.	Superficie 105,00 mq Superficie 15,60 mq Superficie 2.660,00 mq Superficie 202,30 mq	
Stato conservativo:	LOTTO 1: L'azienda si presenta in pessime condizioni di manutenzione; LOTTO 2: Le condizioni generali dell'immobile e la funzionalità distributiva interna possono definirsi di livello medio-crescente;		
Descrizione:	LOTTO 1: azienda agricola con manufatti agricoli. LOTTO 2: Il fabbricato è composto da una unità edilizia, articolata su due livelli fuori terra, all'immobile si accede dalla strada principale mediante un cancello in legno che immette nel lotto dove è ubicata la costruzione Il piano terra è un locale di sgombero destinato ad uso agricolo, completamente al rustico, privo di infissi e di intonaco. Al piano primo si accede dalla scala in cls, che dà sul balcone e all'ingresso dell'unità residenziale e presenta un ingresso-disimpegno, pranzo-soggiorno, cucinino, una camera da letto con bagno, due camere da letto, un bagno e un balcone. nell'abitazione è presente una pompa di calore per il riscaldamento e il raffrescamento;		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo di proprietà di una persona fisica, non è soggetta ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	LOTTO 1: Libero LOTTO 2: Occupato dall'esecutato		
Valutazione compendio	LOTTO 1: € 31.000,00 (diconsi euro trentunomila/00) LOTTO 2: € 139.000,00 (diconsi euro cento trentanovemila/00)		

Tribunale Ordinario di Cagliari***Sezione Esecuzioni Immobiliari***

OGGETTO: *esecuzione immobiliare iscritta al N. 807/1994 del R.G.E.*

promossa da: Summer SPV S.r.l., rapp.ta da Fire S.P.A.

Contro Sig. [REDACTED]

G.E.: *Dott.ssa Flaminia Ielo*

C.T.U.: *geom. Corrado Todde*

UDIENZA: *21.05.2024*

Proprietà: Sig. [REDACTED]

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio***PREMESSA***

Il sottoscritto Corrado Todde geometra libero professionista con studio in Quartu Sant'Elena, al n.192 della Via Marconi, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari col n.1799 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G. E. Dott.ssa Flaminia Ielo, con incarico del 16/10/2023.

Il sottoscritto in data del 23 ottobre 2023 ha accettato l'incarico conferitogli prestando giuramento di rito di cui all'art. 193 c.p.c.

Pertanto, il sottoscritto dovrà trasmettere almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito; assegnando alle parti il termine di 15 giorni prima della già menzionata udienza per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.



DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

I riferimenti catastali degli immobili sono i seguenti:

I beni oggetto del procedimento esecutivo sono elencati nell'atto di pignoramento immobiliare, gli identificativi catastali indicati, ben identificano l'oggetto del pignoramento:

LOTTO 1 - Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Comune di Villasor, località "Rio Angiargia", compongono l'azienda e i terreni risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, con i seguenti dati:

Foglio	Identificativo mappale come da atto di pignoramento	Superficie come da atto di pignoramento Ha.a.ca	Identificativo Mappale allo stato attuale	Superficie attuale Ha.a.ca	Località
54	239 a	00.00.40	239	00.14.05	Rio Angiargia
54	282	00.05.80*	282	00.05.30	Rio Angiargia
54	239 c	00.09.60	507	00.09.60	Rio Angiargia
54	247	00.15.45	247	00.15.45	Rio Angiargia
54	236 a	00.26.15	236	00.26.15	Rio Angiargia
54	244 a	00. 20.55	244	00.20.55	Rio Angiargia
54	236 c	00.01.40	511	00.01.40	Rio Angiargia
54	244 c	00.04.35	509	00.04.35	Rio Angiargia
TOTALE SUPERFICIE AZIENDA				00.96.85	

* Dalla visura catastale il mappale 282 risulta avere una superficie di 00.05.30.

LOTTO 2 (ex lotto 4):

Foglio	Identificativo mappale come da atto di pignoramento	Superficie come da atto di pignoramento Ha.a.ca	Identificativo Mappale allo stato attuale	Superficie attuale Ha.a.ca	Località
38	416*	00.04.00*	774	Ente Urbano	Via Lombardia 20

* Catasto Edilizio Urbano Comune di Villasor - Foglio 38 Particella 774, Categoria A/2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORTOFOTO -LOTTO 1-

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE
-LOTTO 2-ASTE
GIUDIZIARIE

Vista dalla via Lombardia n. 20 - Villazor

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nei mesi di novembre e dicembre ho visionato gli atti presenti nel fascicolo del Tribunale, fotografando la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico.

- In data 05/12/2023 e successivamente ho provveduto a richiedere le visure storiche catastali, le planimetrie e gli estratti di mappa. - (Allegato n.2)

- In data 30 Gennaio 2024, ho inoltrato al Comune di Villazor, richiesta di accesso agli atti prot. n. 1856, richiesta evasa in data 27.02.2024, con rilascio delle Concessioni Edilizie e allegati. (Allegato n. 3h).

- In data 15 Marzo 2024, ho inoltrato al Comune di Villazor, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 4927, rilasciato in data 22.03.2024, (Allegato n. 3 f).

- Concordato tramite l'I.V.G., la data del sopralluogo per il giorno 09/02/2024 alle ore 10,00, lo scrivente si recava presso l'immobile sito nel Comune di Villazor, in via Lombardia n° 20, coadiuvato dal Geometra [REDACTED], effettuavo le operazioni peritali alla presenza dell'esecutato, del figlio e del rappresentante dell'I.V.G., e il tutto risulta nel verbale di sopralluogo (Allegato n. 1).

Nel corso del sopralluogo si è preso cura di verificare lo stato dei luoghi, le caratteristiche dell'immobile, la reale consistenza, con un rilievo planimetrico e un rilievo fotografico delle parti interne ed esterne, (Allegato n. 4) così come descritto nel verbale del sopralluogo. (Allegato n. 1)

- In data 06.02.2024, ho eseguito il controllo delle ispezioni ipotecarie. (Allegato n. 5)

1 – QUESITO

Predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

Risposta del C.T.U.

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni riguardanti gli immobili.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel **Comune di Villasor** e distinti al C. T.:

LOTTO 1– U.N. 1) - Foglio 54, Particelle 247 (ex 247a) - 282 (ex 247c) - 239 (ex 239a) - 507 (ex 239c), di esclusiva proprietà del signor [REDACTED]

U.N. 2) - Foglio 54, Particelle 236 (ex 236a) - 511 (ex 236c) - 244 (ex 244a) - 509 (ex 244c). di proprietà per 1/2 del signor [REDACTED] **e per 1/2 del signor** [REDACTED] nato a [REDACTED]

LOTTO 2– U.N. 3) C.T. Foglio 38, Particelle 774 (ex 416) in Catasto Fabbricati particella 774. di esclusiva proprietà del signor [REDACTED] **nato a** [REDACTED]

I beni suindicati sono di proprietà:

U.N. 1) – del signor [REDACTED], pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Fadda Giovanni il 06/12/1978 repertorio 17219, registrato a Cagliari, il 29/12/1978 al n. 19592 in parte da [REDACTED] nata a Villasor il [REDACTED] nata a Villasor [REDACTED] nato a Villasor il [REDACTED] e in parte dal solo [REDACTED];

U.N. 2) – dei signori [REDACTED] di proprietà per 1/2 e [REDACTED] di proprietà per 1/2, detti immobili sono pervenuti con atto di donazione rogato dal Notaio Fadda Giovanni il 16/11/1993 repertorio 25054, registrato a Cagliari, il 01/12/1983 al n. 16702 da [REDACTED]

U.N. 3) del signor [REDACTED], detto immobile è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Fadda Giovanni il 09/01/1980 art. 1809, registrato a Cagliari, il 30/01/1980 al n. 2219 da [REDACTED] nato a [REDACTED]

1) Nota di trascrizione - GRAVAMI - LOTTO 1 - LOTTO 2 -

ATTO GIUDIZIARIO – Ufficiale Giudiziario, atto esecutivo, pignoramento immobili in rinnovazione, in data 20/06/1991 repertorio n. 15945 – trascrizione n. 8 del 24/03/2014– Registro generale n. 6714, Registro particolare n. 5408, relativamente alle unità sottoindicate,

A FAVORE

Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari, - codice fiscale: 01564560900

CONTRO

[REDACTED];

Lotto 1 - U.N. 1) - Foglio 54, Particelle 247 (ex 247a) - 282 (ex 247c) - 239 (ex 239a) - 507 (ex 239c), di esclusiva proprietà del signor [REDACTED]

Lotto 2 - U.N. 3) - C.T. Foglio 38, Particelle 774 (ex 416) in Catasto Fabbricati particella 774. di esclusiva proprietà del signor [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Lotto 1 - U.N. 2) - Foglio 54, Particelle 236 (ex 236a) - 511 (ex 236c) - 244 (ex 244a) - 509 (ex 244c), di proprietà per 1/2 del signor [REDACTED] e di proprietà per 1/2 del signor [REDACTED]

2) Nota di iscrizione - GRAVAMI - LOTTO 2 -**Nota di iscrizione - GRAVAMI**

Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da mutuo iscritta presso l'Ufficio del Registro di Cagliari in data 05/12/1985, rogante Notaio Giovanni Fadda, per Euro 82.374,88 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banco di Sardegna S.P.A. del 19/12/1985 - Registro Particolare n. 2580 ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2005- Registro Particolare n. 8396 - Registro Generale n. 44500

A FAVORE

Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari, - codice fiscale: 01564560900

CONTRO

[REDACTED]

Descrizione: Appartamento sito in Villasor, nella via Lombardia n. 20, distinto al C.U. al foglio 38 particella 774 (ai terreni e in note ex particella 416);

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente;
- La situazione delle proprietà risulta attualmente invariata;

2 – QUESITO

- *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Risposta del C.T.U.

Sono state acquisite le mappe catastali, e relativi elaborati planimetrici, che ben identificano i beni oggetto di esecuzione; - (Allegato n. 2)

Non risulta presente il certificato di destinazione urbanistica, previsto dall'articolo 567 comma 2 del C.P.C., il quale è stato rilasciato dal Comune di Villasor in data 22/03/2024. (Allegato n. 3 f.)

Sono inoltre state eseguite le visure catastali aggiornate alla data 05/12/2023 e l'estratto di mappa (Allegato n. 2a-c)

3 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

LOTTO 1- Il bene della seguente stima, è costituito da un unico lotto in agro di Villasor, formato da otto mappali siti in località Cuccuru Sa Feurra “Rio Angiargia”, per una superficie catastale complessiva di Ha 00.96.85, diviso in due corpi dalla S.P. n. 7 e dista circa 2 km dal bivio Villasor-San Sperate, l'altitudine è di circa 25 m sul livello del mare. (Allegato n. 2 a)

I terreni in linea di massima sono pianeggianti, attualmente incolti, collegati con la Strada Provinciale n. 7 che divide in parte il bene oggetto di stima e sono facilmente accessibile dalla S.P. n. 7, sul lato sinistro della strada tramite un accesso ci si immette nel compendio oggetto di esecuzione, che risulta recintato con pali in cls e rete metallica e nell'azienda sono presenti i seguenti manufatti:

1. Fabbricato rurale realizzato in muratura e copertura con solaio in laterocemento e manto di copertura in eternit (magazzino e vano appoggio).
2. Ricovero gruppo elettrogeno realizzato in muratura.
3. Serra in ferro e vetro a tre navate con capriate in traliccio reticolare, colonne in putrelle INP e plinti in cls, con muro in cls sul lato sinistro e frontale guardando la serra dalla S.P.

Il fondo confina a Nord col “Rio Angiargia”, a Sud con strada Provinciale n. 7, e per i restanti lati con terreni di altra proprietà.

I terreni a destra della S.P. verso San Sperate sono pianeggianti, attualmente incolti in parte recintati con pali in cls e rete metallica, confinano a Sud con la S.P. n. 7 e per i restanti lati con terreni di altra proprietà.

Gli immobili sono attualmente liberi, nella disponibilità della parte eseguita.

- Foglio 54 mappale 282 – 239 – 244 – 236, sono terreni agricoli con forme diverse che compongono l'intero lotto e sui confini vi è una recinzione in rete fissata su pali in cls spesso coincidente con piante di fichi d'india.

Hanno giacitura pianeggiante con un'estensione complessiva di ha 00.66.05, su cui sono posizionati dei fabbricati non censiti catastalmente, rappresentati da un magazzino e vano appoggio (A) in condizioni fatiscenti, un vano aperto per il ricovero del gruppo elettrogeno (B), una serra in ferro e vetro (C), il tutto in pessimo stato di manutenzione come dimostra la documentazione fotografica (Allegato n. 4 - Foto- da 1 a 30).

- Foglio 54 mappale 247 – 507 – 509 – 511, sono terreni agricoli con forme diverse, e sul lato Ovest in parte risulta chiuso da rete e pali in cls.

Hanno giacitura pianeggiante, con un'estensione complessiva di ha 00.33.80.

-LOTTO 1 – STRALCIO DI FOTO AEREA FABBRICATI (RUDERI)

I manufatti presenti nell'azienda risultano evidenziati nella figura sottostante con le particelle di cui sopra:



Descrizione dei manufatti:

- FABBRICATO A – magazzino e vano appoggio (Rudere)
- FABBRICATO B – Ricovero gruppo elettrogeno (Rudere)
- FABBRICATO C – Serra in ferro e vetro (Rudere)

1 - FABBRICATO "A" MAGAZZINO e VANO APPOGGIO (Allegato n. 3e)

Trattasi di una costruzione di forma regolare su un livello fuori terra che è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 1264 del 06/12/1985 (Allegato n. 3 b)

Fabbricato attualmente non censito, realizzato sui mappali 239-244.

Trattasi di locale composto da cucina di mq 48,50, vano appoggio di mq 4,80, magazzino di mq 30,30, disimpegno di mq 5,50 e un bagno di mq 5,20. È stata realizzata con una struttura portante in blocchetti in cls, tramezzi in mattone laterizio pieno, risulta intonacata e tinteggiata, la copertura è costituita da solaio in travetti e pignatte con sovrastante eternit ed è in condizioni fatiscenti come dimostra la documentazione fotografica (Allegato n. 4 - Foto da 4 a 23)

La superficie totale lorda del fabbricato è di circa mq 105,00.

La copertura del fabbricato è a una falda con altezza minima pari a circa 2,65 e altezza massima pari a circa m 3,35.

La superficie commerciale del fabbricato principale è di circa mq 105,00.

2 - RICOVERO GRUPPO ELETTOGENO "B" (Allegato n. 3e)

Si tratta di un corpo di fabbrica su un piano fuori terra destinato al ricovero del gruppo elettrogeno.

Il fabbricato in disuso è realizzato con una struttura verticale in muratura portante di blocchi in cls, per tre lati, il manto di copertura in lastre di eternit a una falda, si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

Ha una superficie di circa mq 13,50.

La superficie commerciale è di circa mq 15,60.

3 - SERRA "C" (Allegato n. 3b)

Serre in ferro e vetro a tre navate con capriate in traliccio reticolare, con aperture apribili superiormente, colonne in putrelle INP e plinti in cls, con muro in cls sul lato sinistro e frontale guardando la serra dalla Strada Provinciale.

La serra ha uno sviluppo di circa m 70,00 x 38,00, per una superficie di circa mq 2.660,00, si presenta in rovina e in pessime condizioni di manutenzione. Documentazione fotografica (Allegato n. 4 foto da 24 a 30).

LOTTO 2 (ex LOTTO 4) - ORTOFOTO -

Per una superficie residenziale di circa mq 100,94, una superficie non residenziale di circa mq 136,60 e una area cortilizia di circa mq 280,00, la struttura portante dell'unità immobiliare in esame è costituita da muratura e pilastri in cemento armato, le facciate sono intonacate e si rilevano ammaloramenti sul balcone e sul solaio di copertura.

Il solaio è del tipo in latero-cemento con manto di copertura a due falde inclinate. (Allegato n. 4-Foto 1-3);

Finiture piano primo:

La scala esterna al rustico in cls. (Allegato n. 4 -Foto 15)

Il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare è in legno e vetro. (Allegato n. 4 -Foto 16)

Le porte interne sono in legno. (Allegato n. 4 -Foto 18-25-27);

Gli infissi esterni sono in legno con vetro, dotati di portelloni. (Allegato n. 4 -Foto 29-31);

Il pavimento è in piastrelle di grès ceramico. (Allegato n. 4 -Foto 19-22-26);

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in grès ceramico. (Allegato n. 4 -Foto 24-28-29);

I sanitari sono costituiti da vasca, lavabo, bidet, w.c. e doccia; (Allegato n. 4 -Foto 24-28-29);

Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;

L'impianto elettrico e idrico, funzionanti, sono sottotraccia incassati a muro;

Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento è presente una pompa di calore nell'ingresso, un caminetto nel pranzo-soggiorno e nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria (Foto n. 30);

Le condizioni generali dell'immobile e la funzionalità distributiva interna possono definirsi di livello mediocre;

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa del sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare":

TABELLA PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE				
AMBIENTE	DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	SUPERFICIE LORDA IN MQ	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	SUPERFICIE EQUIVALENTE IN MQ
LOTTO 2 A	Superficie vani o locali aventi funzioni principali dell'unità immobiliare	118,00	1,00	118,00
B	Superficie balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	18,00	0,60	10,80
C*	Locale di sgombero	119,00	0,50	59,50*
D	Cortile	280,00	0,05	14,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA CIRCA MQ				202,30

* Al rustico

4 – QUESITO

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

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

Risposta del C.T.U.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono corretti e consentono la corretta individuazione dei beni; anche se il mappale già 416 attualmente risulta Particella 774 del Foglio 38 al Catasto Urbano.

5 – QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

LOTTO 1- I fabbricati ubicati sui terreni pignorati non risultano accatastati e perciò occorre eseguire la procedura PREGEO per l'aggiornamento del catasto terreni e la procedura DOCA per l'aggiornamento del catasto fabbricati.

Il CTU rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per l'espletamento delle pratiche necessarie.

LOTTO 2- La planimetria catastale dell'immobile è attualmente presente al Catasto Urbano, seppur non aggiornata.

La configurazione dell'unità immobiliare, come risulta nella relazione del 14 Marzo 2008, nella redazione del Docfa presentata dall'Ing. Nonnoi (che non ha potuto accedere all'interno dell'abitazione, ha redatto la planimetria in base al progetto approvato).

Le difformità riguardano la distribuzione interna degli ambienti.

6 – QUESITO

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive

modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Risposta del C.T.U.

LOTTO 1 - LOTTO 2

Per i lotti 1 e 2 dal punto di vista urbanistico, risultano le seguenti pratiche edilizie,

LOTTO 1- Secondo il Piano di Fabbricazione del Comune di Villasor approvato con Delibera del C.C. n. 25 del 29/04/1986, e successive varianti, i terreni pignorati ricadono in zona **agricola E, Agricola -Pastorale, disciplinata dall'art. 20 delle Norme di Tecniche del Programma di Fabbricazione.**

Per una corretta visione delle norme e degli indici, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato n. 3 f**) e alle Norme Tecniche di Attuazione, nonché le vigenti disposizioni regionali in materia di governo del territorio.

I fabbricati rurali sono stati realizzati a seguito di Concessione Edilizia 23/05/2985 n.1264 per la realizzazione di un fabbricato rurale e di una serra in ferro e vetro. (**Allegato n. 3 a**) e successiva variante del 06/12/1985 (**Allegato n. 3 b**) relativa alla realizzazione di un magazzino, un vano appoggio e un ricovero per gruppo elettrogeno.

CONFORMITA' URBANISTICA

Eseguiti i necessari rilievi, si constatano le seguenti difformità rispetto al progetto approvato evidenziati nell'**Allegato 3 d**:

- 1) modifiche prospetto, apertura finestra lato Ovest,
- 2) modifiche interne, diversa distribuzione degli spazi interni.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto CTU ritiene che, al fine di procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile in oggetto, occorra conteggiare una spesa di circa € 6.000,00 comprensiva di:

- Ripristino aperture rispetto al progetto approvato.
- Regolarizzazione opere interne.
- Sanzioni e spese amministrative da versare al Comune di Villasor
- Parcella del tecnico per la presentazione della situazione modificata;
- Accatastamento dei manufatti.

Per quanto riguarda la sanzione pecuniaria si fa riferimento all'art. 14 *“opere eseguite senza autorizzazione”* comma 1, della stessa L.R. 23/85: l'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità, comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a € 500,00.

LOTTO 2- Il fabbricato urbanisticamente ricade nel Programma di fabbricazione del Comune di Villasor in zona B2, zona di completamento interno;

La sottozona B2, individuata all'interno delle zone omogenee B di completamento residenziale è costituita da quelle parti di territorio con edificazione a maglia più larga rispetto al centro antico ed alla sottozona B1, ma con impianto urbanistico sostanzialmente definito.

Per gli edifici posti in diretto rapporto con la zona A, in particolare per quelli lungo la Via Baronale e quelli prospettanti con edifici di uso pubblico, aventi rilevante valore storico, tradizionale o ambientale, è prescritto che le altezze, gli allineamenti ed i distacchi facciano riferimento a quanto consentito per gli edifici ricadenti nella zona A (Centro Antico).

Per quanto riguarda:

- a. Densità edilizia: salvo i casi di deroga ammessi dalle norme di zona omogenea B al capoverso c) dell'art. 11, l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare i m. 3,00 mc/mq e contemporaneamente l'indice di copertura non può superare i 0,60 mq/mq. Incrementi di volume sino al limite massimo di 7,00 mc/mq sono subordinati alla predisposizione del piano Attuativo.
- b. Limiti di altezza: le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le eventuali trasformazioni non possono superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, e comunque, l'altezza massima assoluta di m. 10,00 fino ad un numero di 3 piani fuori terra, ad eccezione degli edifici che formano oggetto di Piano di Recupero (P.d.R.).
- c. Distacchi: nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è prescritta la conservazione degli allineamenti esistenti; negli altri casi, per gli edifici che fronteggiano strade, la distanza minima assoluta dell'asse stradale è di m. 5,00.

Per la distanza tra pareti finestrate e dai confini, vale quanto detto per la zona B1.

DI VILLASOR
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
Esecuzione Forzosa

ASTE
GIUDIZIARIE
civile e commerciale
Eseguite

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ce finestrata apribile no

ASTE
GIUDIZIARIE®



Le difformità potranno essere regolarizzate con un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 16 comma 1 della L.R. 23/85 che recita: "le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda".

Per quanto riguarda la sanzione pecuniaria si fa riferimento all'art. 14 "opere eseguite senza autorizzazione" comma 1, della stessa L.R. 23/85: "l'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque, in misura non inferiore a € 500,00.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto CTU ritiene che, al fine di procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile in oggetto, occorra conteggiare una spesa di circa € 7.000,00 comprensiva di:

- Per la realizzazione di armadi a muro atti a ridurre la superficie utile delle camere;
- Sanzioni e spese amministrative da versare al Comune di Villasor;
- Parcella del tecnico per la presentazione dell'accertamento di conformità;
- Variazione catastale;

7 - QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

Gli immobili in oggetto si possono vendere nello stato in cui si trovano, non vi sono condizioni che possano consentire la suddivisione in ulteriori lotti:

LOTTO 1- Comune di Villasor, distinto al Catasto Terreni Foglio 54, Particella 282, 239, 244, 236, 247, 507, 509, 511.

LOTTO 2- Comune di Villasor, distinto al Catasto Urbano al Foglio 38, Particella 774, Categoria A/2.

8 - QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

LOTTO 1- U.N. 1) - Foglio 54, Particelle 247 (ex 247a) - 282 (ex247c) - 239 (ex239a) - 507 (ex 239c), di esclusiva proprietà del signor [REDACTED]

U.N. 2) - Foglio 54, Particelle 236 (ex 236a) - 511 (ex 236c) - 244 (ex 244a) - 509 (ex 244c), di proprietà per 1/2 del signor [REDACTED] **e di proprietà per 1/2 del signor** [REDACTED]

LOTTO 2- U.N. 3) C.T. Foglio 38, Particelle 774 (ex 416) in Catasto Fabbricati particella 774. di esclusiva proprietà del signor [REDACTED]

9 - QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

LOTTO 1- L'immobile, al momento del sopralluogo risultava libero;

LOTTO 2- L'immobile, al momento del sopralluogo risultava “occupato dall'esecutato” e precisamente dal signor [REDACTED].

10 - QUESITO

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

Risposta del C.T.U.

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per gli immobili oggetto di pignoramento;

11 – QUESITO

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;”

Risposta del C.T.U.

L'immobile risulta libero da vincoli indicati nel quesito;

12 – QUESITO

“verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”

Risposta del C.T.U.

L'immobile risulta libero dai gravami indicati nel quesito;

13 – QUESITO

“determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”

Risposta del C.T.U.

LOTTO 1 - Il valore di Mercato di un immobile rappresenta il valore commerciale che quel bene immesso sul mercato assume in virtù delle peculiari caratteristiche tecniche ed economiche che lo contraddistinguono.

L'aggiornamento del valore di Mercato attribuito ad un immobile non può prescindere sia dalla rivalutazione delle effettive condizioni tecniche, di conservazione, di manutenzione ed economiche in cui versa lo stesso immobile, che dall'attenta analisi del segmento di mercato e del suo andamento riferito al momento della valutazione.

La condizione di precarietà in cui versa l'azienda il cui periodo di realizzazione dei manufatti è attorno agli anni 85/90, la rendano incapace di fornire reddito (al momento del sopralluogo risultava in condizioni di assoluto abbandono) pertanto la mera applicazione della metodica estimativa si basa esclusivamente sul valore venale del terreno e delle strutture realizzate.

Nel caso specifico la più accreditata teoria estimativa per pervenire al valore di mercato di un bene è la metodologia della “stima sintetica”, ovvero pervenire al valore cercato mediante comparazione con beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche, individuando dei parametri unitari di comparazione sufficientemente rappresentativi ed in grado di intercettare dei valori mediamente validi.

a) Terreno in Comune di Villasor, Località "Rio Angiargia"

Per il lotto in esame lo scrivente ritiene opportuno applicare, sulla base della propria esperienza, dalle Indagini di mercato fatte e dalla verifica dei valori Agricoli medi definiti dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n° 11 (ultimi reperibili riferiti all'anno 2007) per le colture a destinazione seminativo si attribuisce un valore di € 8742,00 per Ha.

Da ricerche di mercato dirette, si raggiunge un valore pari a € 11.000,00 circa per Ha (valore aggiornato)

Si ritiene, tenendo conto anche delle seguenti considerazioni qualitative:

Fertilità: mediocre

Giacitura: pianeggiante

Accesso: Discreto (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)

Ubicazione: buona

Forma: irregolare

Applicare un valore per Ha di € 11.000,00 €/mq 1,10

b)

b) Da un preventivo fornito dalla carpenteria metallica dei F.lli Timpanari Mauro, Giovanni & Stefano C. S.N.C. che opera nel settore smontaggio montaggio si riporta quanto segue:

"Preventivo per la fornitura e posa di una struttura portante in acciaio zincato, derivante da una classica serra ferro vetro a 3 falde (usata ma senza segni di ruggine) della superficie di mq 2500 comprendente le seguenti dotazioni:

a. PALI PORTANTI IPE 100;

b. CAPRIATE (LARGHEZZA NAVATE 12,80 METRI);

c. ARCA RECCI;

d. BULLONERIA NUOVA;

e. OPERE MURARIE;

f. MANDOPERA MONTAGGIO;

TOTALE OFFERTA € 92000,00 (novantaduemila/00) più iva

N.B. è escluso dall'offerta:

1. Pulizia e livellamento terreno;

2. Impianti elettrici;

Prezzo unitario = € 92.000,00/2500 = €/mq 35,00 cifra tonda

Considerato il periodo di realizzazione della serra oggetto di stima, le pessime condizioni di conservazione e il degrado si ritiene congruo applicare un coefficiente di riduzione del valore unitario pari al 80% / 85%, pertanto si indica un valore medio unitario pari a €/mq 5,00. cifra tonda

c) Per l'anno 2022, prendendo come riferimento l'indice ISTAT 107,40 relativo al mese di giugno 2021, il costo di costruzione per gli edifici residenziali è pertanto determinato in euro 431,67 al metro quadrato. Trattandosi di fabbricato funzionale all'azienda agricola si ritiene doveroso apportare una decurtazione al valore indicato pari al 45% €/mq $430 \times 0,45 =$ €/mq 236,00 cifra tonda.

Ulteriore decurtazione pari al 50% risulta doverosa per le condizioni di conservazione e degrado, pertanto il valore unitario di applicazione risulta pari a €/mq 118,00.

Valore Superficie catastale lotto n. 1 mq 9.685,00 x €/mq 1,10 =	€ 10.635,00
Valore totale serre mq 2.660,00 x €/mq 5,00 =	€ 13.300,00
Valore fabbricato mq 105,00 x €/mq 118,00 =	€ 12.390,00
Valore locale gruppo elettrogeno mq 15,60 x €/mq 30,00 =	€ 468,00
Sommano	€ 36.793,00
Costo conformizzazione del titolo autorizzativo:	€ 6.00,00
	€ 30.793,00

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a = € 30.793,00

LOTTO 1: Si arrotonda a € 31.000,00 (diconsi euro trentunomila/00)

LOTTO 2 - Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Villasor mostra che negli ultimi mesi i prezzi sono in leggero aumento (+19%) rispetto a marzo 2023.

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un indagine di mercato, mediante indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da Agenzie Immobiliari e da Tecnici Estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame) ed indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'Osservatorio dei valori Immobiliari Agenzia del Territorio), Borsino immobiliare e Tecnocasa, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per mq di superficie commerciale (€/mq).

Per la zona individuata "zona semiperiferica" di fascia media per il bene oggetto di stima il prezzo varia, con un minimo di € 700,00 e un massimo di € 950,00.

Individuata una valutazione media di mercato pari a €/mq 850,00, per immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è opportuno applicare un coefficiente di decurtazione pari al 15%, che tiene conto:

- della vetustà dell'immobile (epoca di costruzione anni 1985);
- locale di sgombero piano terra allo stato di rustico
- mancanza del certificato di agibilità
- mancanza di certificazione degli impianti elettrico e idrico;
- l'assenza di soluzioni costruttive rivolte al risparmio energetico;

A seguito di quanto su specificato il più probabile prezzo per mq risulta:

$V_{mq} = \text{€/mq } 850,00 - (850,00 \times 0,15) = \text{€ } 723,00/\text{mq}$ è il conseguente valore più probabile di mercato

$V.M = \text{€/mq } 723,00 \times \text{mq } 202,30 = \text{€ } 146.262,90$

Il valore dell'immobile sarà così computato:

- costo conformizzazione del titolo autorizzativo:	€ 7.000,00
sommano	€ 139.262,90

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a = € 139.262,90

LOTTO 2: Si arrotonda a € 139.000,00 (diconsi euro centotrentanovemila/00)



14 – QUESITO

“acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.”

Risposta del C.T.U.

Il presente quesito non trova applicazione sui beni oggetto di consulenza.



15 – QUESITO

“predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o wordzip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;”

Risposta del C.T.U.

La check list è stata compilata e depositata in modalità telematica. La scheda riassuntiva dell'immobile è stata predisposta

In testa alla perizia il prospetto riepilogativo dei dati.

Il sottoscritto C.T.U. nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa della relativa documentazione allegata, rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti eventualmente ritenuti necessari.

Cagliari 23 aprile 2024



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geometra Corrado Todde



ELENCO ALLEGATI A CORREDO DELLA PRESENTE PERIZIA:

1 ALLEGATO	• VERBALE DI SOPRALLUOGO;
2 ALLEGATO	LOTTO 1 a) ESTRATTO DI MAPPA; b) ORTOFOTO; c) CATASTO TERRENI – VISURE STORICHE TERRENI (1,2,3,4,5,6,7,8); LOTTO 2 a) ESTRATTO DI MAPPA; b) ORTOFOTO; c) CATASTO FABBRICATI – VISURA STORICA IMMOBILE; d) PLANIMETRIA CATASTALE;
3 ALLEGATO	LOTTO 1 a) CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINARIA; b) PROGETTO APPROVATO; c) PROGETTO VARIANTE APPROVATO; d) PLANIMETRIA CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' EDILIZIE; e) PLANIMETRIA STATO DI FATTO; f) CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA; LOTTO 2 a) CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINARIA; b) PROGETTO APPROVATO; c) PLANIMETRIE STATO DI FATTO; d) PLANIMETRIA CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' EDILIZIE;
4 ALLEGATO	• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
5 ALLEGATO	a) ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' ([REDACTED]); b) ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' ([REDACTED]); c) NOTA ISCRIZIONE d) NOTA TRASCRIZIONE
6 ALLEGATO	a) RICHIESTA ACCESSO ATTI, ISTANZA ABITAZIONE; b) RICHIESTA ACCESSO ATTI, ISTANZA SERRE; c) RICHIESTA ACCESSO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA; d) DICHIARAZIONE ANNULLAMENTO MARCHE DA BOLLO;

