ASTE GIUDIZIARIE®

Geometra Nicola Fadda
Via Tuveri 30a Ollastra
Tribunale di Oristano

UFFICIO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORISTANO

n. 13/2023 R. Es

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott. BONETTI Andrea

PARTE ATTRICE:

DONEXT S.p.A.

PARTE CONVENUTA:

CUSTODE: ivg

Oristano, lì 15.03.2025

IL C.T.U.

Geom. Nicola Fadda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premessa introduttiva

Il sottoscritto Geom. Nicola Fadda con studio in Ollastra, Via Tuveri, 30/a, in data 30 Maggio 2023, venne nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. BONETTI Andrea, nella causa intestata, per l'accettazione dell'incarico previo Giuramento avvenuto in data 30 Giugno 2023.

Di seguito verrà descritta tutta l'attività svolta, nel rispetto del contraddittorio, con l'iter logico che ha portato alle conclusioni di seguito rassegnate.

Il quesito

Alla luce delle circostanze sopra sintetizzate e delle richieste formulate in giudizio, il G. Es. Dott. BONETTI Andrea, nel corso dell'udienza del 09 Febbraio 2023, ha chiesto al sottoscritto di rispondere ai seguenti quesiti:

PARTE PRIMA

CONTROLLI PRELIMINARI

a) Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

L'esperto deve verificare, laddove il compendio pignorato comprenda beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto mortis causa sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, che risulti la trascrizione dell'accettazione dell'eredità espressa o di atto che importi accettazione tacita (ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.). In mancanza, deve segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti necessari al ripristino, a cura del creditore procedente, della continuità delle trascrizioni.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve verificare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve, dapprima, richiedere l'immediata trasmissione dello stesso al creditore procedente – che avrà l'onere di trasmetterlo entro 15 giorni dalla richiesta – e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione.

Allo stesso modo, nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve, dapprima, richiedere al creditore procedente l'immediata trasmissione dell'estratto del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine dello stesso e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

L'esperto, unitamente al custode, deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, depositando telematicamente – previa firma congiunta da parte dell'esperto e del custode – il modulo di controllo della documentazione (che la cancelleria avrà cura di stampare e di allegare al fascicolo cartaceo), reperibile in calce al presente provvedimento (Allegato 2). Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA". Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E. In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni. Le operazioni di stima dovranno essere in tal caso sospese in attesa del provvedimento del Giudice, a meno che la necessaria documentazione integrativa non sia prontamente fornita dal creditore procedente o, ove possibile, acquisita d'ufficio nei termini sopra indicati.

b) Verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari. Al fine di consentire l'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c., l'esperto e il custode dovranno acquisire e depositare agli atti, unitamente al modulo di controllo della documentazione, i certificati anagrafici che documentino la residenza e lo stato di famiglia della parte esecutata al momento della notificazione dell'atto di pignoramento.

QUESITO n. 1:

identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo: - nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le 6 operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, rilevabili attraverso la trascrizione del decreto di esproprio o a seguito di evidenti trasformazioni dello stato dei luoghi, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia, delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto: - quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera), - tre o più confini - gli attuali dati di identificazione catastale. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

- *Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.*

QUESITO n. 2:

elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie c ommerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, 8 nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione; - deve ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: • se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; • se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Al riguardo, l'esperto: - in primo luogo, deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 4:

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ad

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ovest, con ____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ___ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a_____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del_____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme_____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il_____, oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro_____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

QUESITO n. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

QUESITO n. 6:

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____ ; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: schede planimetriche catastali; aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967. Al riguardo, si precisa che: - con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo, purché gli immobili non abbiano subìto, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio; con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati); con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata; lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; • la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: • determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985; ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994; iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003; verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura. concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi, sempre che non siano stati emanati ordini di demolizione rimasti ineseguiti su cui riferire senza indugio. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatoprecisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.). Laddove non si sia provveduto in corso di procedura, l'esperto evidenzierà altresì che i costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica 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 o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11:

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); • eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- *indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare_____con sede in_____);*
- *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.). L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.*

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Documentazione dimessa e utilizzabile

La documentazione dimessa e utilizzabile si trova negli allegati della presente relazione.

Premessa relativa all'attività svolta nel corso dei lavori

In considerazione della particolare complessità delle analisi richieste nel quesito, è stata inserita la presente premessa al fine di far comprendere al G. Es. la struttura della perizia dimessa e di dare la massima completezza e trasparenza al lavoro svolto.

Di seguito sono indicati i punti che costituiscono la struttura della relazione:

a) Andamento dei lavori
b) Specifiche della situazione Rilevata e della documentazione fornita e recuperata
c) Risposta ai quesiti
d) Conclusioni

a) andamento dei lavori

I lavori per l'espletamento dell'incarico si sono svolti secondo l'ordine seguente:

In data 15.11.2023 si è preceduto alla richiesta di accesso agli atti e alla richiesta dei certificati presso il Comune di Mogoro e a tutte le operazioni utili e indispensabili per la risposta ai quesiti. Per tale andamento sono di seguito riassunti i verbali effettuati:

- VERBALE N. 01 - In data 17 Ottobre 2023, mi recai presso il sito oggetto di causa per effettuare il primo accesso per constatare lo stato di fatto dell'immobile. Accertato lo stato trovato e conosciuta la mole delle operazioni da effettuare, procedetti alla ricognizione e al rilievo in loco della prima parte d'Immobile.

- VERBALI N. 02, 03, 04 – In rispettiva data 11, 15 e 16 Gennaio 2024, si è potuto dare prosieguo alle operazioni di ricognizione e rilievo sull'Oggetto di causa, accertando lo stato trovato mediante strumentazione Topografica oltre alla documentazione fotografica a corredo.

b) Specifiche della situazione Rilevata e della documentazione fornita e recuperata

Da controllo effettuato in rapporto ai Vincoli attualmente esistenti, sono emerse le seguenti risultanze:

- Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) • Norme Tecniche di Attuazione Aree Tutelate Regione Sardegna;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 150 m dai Fiumi / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini Fasce art.30 ter delle NA del PAI;

- HS5 / Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 5 - Profondità L = 100 metri Norme Tecniche di Attuazione PAI Sardegna - Mappa del danno potenziale (PAI_PGRA) - Rev. 2023;

- D4 / Danno potenziale molto elevato PAI Sardegna - Mappa del pericolo geomorfologico (PAI_PGRA) - Rev. 2023 Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e s.m.i.) e studi comunali;

- Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1);

- Rg1 / Rischio idraulico moderato • Norme Tecniche di Attuazione Piano Paesaggistico Regionale Sardegna Aree antropizzate / Aree antropizzate;

- P1 / Pericolosità da frana moderata;

L'Immobile oggetto di Causa si trova nella zona "D/3" "di destinazione Industriale, Artigianale e Commerciale" del Comune di Mogoro (OR), lontana dal Centro abitato e sita nell'intersezione tra la SS131 (E25) e la S. P. n.44. Da quest'ultima, tramite la stradina parallela, viene garantita la percorribilità per arrivare al sito. L'accesso al suo interno invece viene reso possibile da n.4 cancelli carrabili e n.1 pedonale. All'interno del sito si trovano varie strutture aventi destinazioni d'uso, attinenti comunque all'attività agricola, ossia:

- ******* ******* atta ai processi di vinificazione ossia la trasformazione delle Uve in Vino oltre alla Vendita diretta dei prodotti;

- Frantoio per il processo di trasformazione delle olive in olio;

- Magazzino e sala per l'imbottigliamento e stoccaggio dei prodotti finiti da destinare al marcato, ecc.;

- Alloggio Custode, Uffici, ecc. per le attività connesse a la trasformazione dei suddetti prodotti.

Per migliore comprensione della perizia, il Complesso in causa verrà suddiviso per "COMPARTI" (Vedasi allegato TAV_02 di riferimento).

- Comparto_1 – composto da:

- Piano Terra : Ricovero attrezzi e Locale Tecnico, Sala conferenze e Archivio;

- Piano Rialzato: Ingresso, Sala riunioni, n.2 Uffici, n.4 Ripostigli, Bagno, Disimpegno e Vano scala comune ai tre piani;

- Piano Primo: – Appartamento composto da: Ingresso, n.3 Camere, n.2 Disimpegni, n.2 Bagni, Ripostiglio, Soggiorno, Cucina, Balcone.

- Piano Secondo: – Lastrico Solare.

- Comparto_2 – composto da:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Piano Seminterrato: – Locale di Magazzino Locale di Deposito, Sala di imbottigliamento, Sala di stoccaggio, Imballaggio,

- Piano Rialzato: - Sala D'attesa, Sala degustazione e Vendita dei Vini, Area di stoccaggio, locale di preparazione, Travaso vini, Ripostiglio, Sala Botti, Locale Magazzino.

Ripostigli;

- Comparto_3 - "edificata ante 1967" (Torre Vinaria Multipiano) - composto da:

- Piano Interrato: – Adibito a Vasconi di raccolta per l'affinamento dei Vini (attualmente in disuso);

- Piano Terra – adibito a Vasconi di contenimento, Ufficio, ricovero attrezzi;

- Piano Primo: - adibito a Vasconi nella Torre Vinaria e sala Laboratorio;

- Piano Secondo al successivo - adibito a Vasconi nella Torre Vinaria;

- Comparto_4 - edificato "ante 1967" - composto da:

- Piano Interrato: – Adibito a Vasconi vinari (attualmente in disuso);

- Piano Terra – adibito a Vasconi di contenimento, Bagni e spogliatoio del personale;

- Piano Primo: - adibito a Vasconi di contenimento;

- Piano Sottotetto - adibito al carico dei Vasconi sottostanti, Centralina dei pannelli fotovoltaici installati nella copertura;

- Comparto_5 composto da:

Piano Seminterrato, Terra, Primo e Sottotetto – adibiti a vasconi di raccolta vini.

- Comparto_6 composto da:

Piano Seminterrato, Terra, Primo e Sottotetto – adibiti a vasche per il contenimento dei vini.

Al Piano primo, con accesso dal comparto 3, di identificano n. 4 "ex" vasconi attualmente adibiti all'alloggio delle botti d'invecchiamento e affinamento dei vini.

- Comparto_7 composto da:

Piano Terra – adibito allo stoccaggio, lavorazione e macinazione delle Olive, oltre che ad ufficio e Bagni Spogliatoi per i dipendenti;

- Comparto_8 composto da:

Piano Terra – Sala macchine di pompaggio e autoclavi;

- Comparto_9 composto da:

Piano Terra – Tettoie e vasconi adibiti al complesso processo di trattamento per la depurazione dei liquidi e solidi provenienti dalla lavorazioni e scarichi.

- Comparto_10 composto da:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano Terra – Edificio separato, a confine con la strada di accesso, adibito a vasche di contenimento (in disuso), (Locale destinato ad essere modificato a locale di vendita. Modifica non realizzata) ;

- Comparto_11 composto da:

Piano Terra – Edificio adibito al peso per i mezzi in entrata e in uscita;

- Comparto_12 composto da:

Piano Terra – Tramogge e Tettoie (per il riparo delle stesse), atte allo scarico uve o/e olive;

- Comparto_13 composto da:

Piano Terra – Tettoia adibita ad alloggio di grandi contenitori in acciaio;

- Comparto_14 - composto da:

Piano Terra – adibito a Tettoia

- Comparto_15 - composto da:

Piano Terra – Cabina ENEL (a confine con la strada d'accesso).

- Comparto_16 - composto da:

Piano Terra – Locali retrostanti adibiti a Officina, Centrale Elettrica di smistamento, Tettoie, zona Compressori e autoclave, ecc.

c) Risposta ai quesiti

Per ordine di raffronto verrà rispettata la stessa sequenza di numerazione dei quesiti posti.

PARTE PRIMA

Al quesito:

CONTROLLI PRELIMINARI

a) Verificare la completezza della documentazione.....di famiglia della parte esecutata al momento della notificazione dell'atto di pignoramento.

Rispondo:

a) - Di aver verificato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c., nel particolare il creditore ha optato per la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

- Di aver effettuato ispezione ipotecaria (allegato_n.17);

- Di aver acquisito le Visure storiche e le mappe censuarie (allegato_n.1) e di aver verificato la destinazione urbanistica previo accesso agli atti del Comune di Mogoro;

- Di avere verificato che l'estratto catastale attuale e storico e di aver allegato le attuali planimetrie con l'Allegato_n.1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Di aver visionato l'atti di acquisto ossia di provenienza dei terreni in causa (Allegato_n.3);

b) Di aver accertato che l'appartamento adibito ad alloggio custode (Foglio 20 Mappale 1114 sub 1) è occupato da una famiglia con Contratto registrato all'Agenzia delle Entrate (allegato_4).

- Di aver riscontrato il "Contratto di lavorazione conto terzi e noleggio temporaneo della linea", Ditta +++ (allegato_n.15);

- Di aver riscontrato il contratto per l'Utilizzo dei serbatoi e vasche di proprietà della ********** in favore della Ditta *****, stipulato a Mogoro in data 22.02.2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano in data 08.03.2021 n.228 s.3 in modalità di rinnovo tacito annualmente. (allegato_n.15).

Al quesito:

QUESITO n. 1:

identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Rispondo:

- Da controlli effettuati, in merito al quesito, si è riscontrato che il compendio pignorato risulta in proprietà della ********* con sede in Mogoro, Strada Statale n. 131, Km. 62, e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Oristano ********** iscritta al n. OR-***** del R.E.A., con Ipoteca gravante sugli immobili.

- E' stato reperito l'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Dott. DI CAVA Gilberto, Notaio in Mogoro, ********** con il quale il Sig******* vende al Sig. ***** in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale rappresentante della *****", una porzione di terreno distinta in Catasto Terreni di Mogoro vecchia partita 3350 del Foglio 20 mappale 289 "Località Piscia monti". In detto atto si stipulava la vendita identificandolo in 72.00 are di cui: are 17.00 (circa) espropriate per la sistemazione della sede S.S. 131 (Carlo Felice) e are 55.00 (circa) acquisite per l'ampliamento della **** (allegato TAV_6). Il restante atto di acquisto dei terreni sono i seguenti: -omissis-

I Beni rilevati durante il sopralluogo sono giacché corrispondenti a quelli indicati negli atti di assenso concessi negli anni. Dal profilo Catastale, le tavole riscontrate per i beni in pignoramento, potendo descrivere globalmente la situazione esistente, dovrebbero subire alcune rettifiche sia per la migliore rappresentazione grafica (coerentemente alle misure riscontrate), sia per la sistemazione delle difformità inerenti l'effettiva destinazione d'utilizzo degli ambienti, meglio descritta negli elaborati grafici allegati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n 2:elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Rispondo:

Dall'accertamento effettuato si confermano i seguenti dati:

- L'immobile confina rispettivamente, con la SS 131 (E25 o Carlo Felice), strada Provinciale per Mogoro (strada nota Oristano-Tortolì) e complanare della SS 131.
- Le schede planimetriche allegate ai mappali in pignoramento risultano indicanti globalmente la situazione rilevata.

L'accesso al complesso immobiliare é permesso dalla strada parallela alla SP_98 Oristano-Tortolì , tramite n. 4 varchi di cui: n.3 carrabili e n.1 pedonale.

Per rendere più chiara l'entità della situazione esistente e per poter rispondere correttamente ai quesiti posti in funzione del particolare caso, si procederà con l'identificazione dell'oggetto di perizia previa suddivisione in Blocchi o Comparti .

Tra le varie strutture e destinazioni d'uso di cui si compone il Complesso, si identificano rispettivamente in ordine dall'accesso pedonale i seguenti Comparti:

- COMPARTO_1 - composto come segue:

PIANO SEMINTERRATO: Vano Tecnico, Vano scala per l'accesso, Sala Riunioni, Archivio, Ricovero attrezzi;

PIANO RIALZATO: Scala esterna, Ingresso, Ripostigli, Bagno, Disimpegno e Uffici;

PIANO PRIMO: Appartamento di destinazione residenziale “Alloggio Custode”;

PIANO SECONDO: Vano scala e Lastrico solare.

- COMPARTO_2 composto come segue:

PIANO SEMINTERRATO: Vano

Magazzino

PIANO RIALZATO: Scale e rampe esterne che permettono l'accesso con Ingressi plurimi, Ripostigli, Bagno, Disimpegno e Uffici, Sala degustazione e Vendita dei Vini, Sala D'attesa, Deposito, Sala di imbottigliamento, Sala di stoccaggio,

PIANO TERRA: Ripostiglio, Bagni, Sala Macchine e Centrale elettrica, Sala Botti, Cortile interno;

PIANO COPERTURA: Si rileva la presenza di pannelli Fotovoltaici..

- COMPARTO_3 composto come segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO SEMINTERRATO: Vasche di contenimento

PIANO TERRA: Vasche di contenimento, Ripostigli;

PIANO PRIMO: Vasche di contenimento, Ufficio, Laboratorio, Terrazza;

PIANO SOTTOTETTO: Utilizzato per il caricamento dei Vasconi al Piano inferiore;

Nella Torre vinaria si trovano altri sue livelli;

PIANO SECONDO: Vasche di contenimento;

PIANO TERZO: cupola e Terrazza.

- COMPARTO_4 composto come segue:

PIANO SEMINTERRATO: Vasche di contenimento

PIANO TERRA: Vasche di contenimento, Ripostigli;

PIANO PRIMO: Vasche di contenimento,

PIANO SOTTOTETTO: Utilizzato per il caricamento dei Vasconi al Piano inferiore;

PIANO COPERTURA: Si rileva la presenza di pannelli Fotovoltaici.

- COMPARTO_5_6 composti rispettivamente come segue:

PIANO TERRA: Vasche di contenimento;

PIANO PRIMO: Vasche di contenimento,

PIANO SOTTOTETTO: Utilizzato per il caricamento dei Vasconi al Piano inferiore;

PIANO COPERTURA: Si rileva la presenza di pannelli fotovoltaici.

- COMPARTO_7 composto come segue:

PIANO TERRA: adibito a Ufficio, Bagno, Locale Tecnico, sala di stoccaggio, sala per la macinazione con trasformazione delle Olive in Olio.

- COMPARTO_8 composto come segue:

PIANO TERRA: Sala macchine di pompaggio e autoclavi

- COMPARTO_9 composto come segue:

PIANO TERRA: adibito al trattamento e depurazione di liquidi e solidi provenienti dai processi di lavorazione e scarichi.

- COMPARTO_10 composto come segue:

PIANO TERRA: Corpo separato adibito a vasche di contenimento.

- COMPARTO_11 composto come segue:

PIANO TERRA: Struttura adibito al peso per i mezzi in entrata e in uscita;.

- COMPARTO_12 composto come segue:

PIANO TERRA: scarico uve e tramoggia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- COMPARTO_13 composto come segue:

PIANO TERRA: piattaforma per alloggio di Contenitori Serbatoi Inox.

- COMPARTO_14 composto come segue:

PIANO TERRA: Tettoia di deposito e stoccaggio; sulla parte retrostante dette tettoie sono adibite all'alloggio di Compressori e autoclave.

- COMPARTO_15 composto come segue:

PIANO TERRA: corpo separato adibito a Cabina ENEL.

SUPERFICI

- AL PIANO SEMINTERRATO si rilevano i seguenti ambienti:

Relativamente al Comparto 1

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superfici Utile: Vano Tecnico 5,30 m², Vano scala 11,40 m², Sala riunioni, 79,48 m², Archivio 35,00 m², Ricovero Attrezzi 59,53 m², Magazzino 1 di 73,88 m²; e con Superficie Lorda di 213,00 m² . Il locale risulta non riscaldato, con infissi a vetro singolo e portoni con telaio in ferro e alluminio e si trova distinto al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6.

Relativamente al Comparto 2:

"Destinazione NON Residenziale", ossia avente Superficie Utile: Magazzino di 585,58 m²; e con Superficie Lorda di 603,00 m². Il locale risulta non riscaldato, con infissi a vetro singolo e portoni con telaio in ferro e alluminio e si trova distinto al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6.

Relativamente ai Comparti 3, 4, 5, 6:

"Entrambi di Destinazione NON Residenziale", adibita a vasche di contenimento avente Superficie Lorda rispettivamente di 910,00 m², 503,00 m², 258 m² e 1430 m², e Contenitori in alluminio. , I locale risultano non riscaldati, con infissi a vetro singolo e portoni con telaio in ferro e alluminio e si trova distinto al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6.

- AL PIANO TERRA si rilevano i seguenti ambienti:

Relativamente al Comparto 2

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Utile: Sala Botti 107,50 m², Spogliatoi e Servizi 22,25 m², Sala 200,00 m², Cortile interno 9,20 m²,Cabina di comando 33,40 m², Ripostiglio 42,20 m²; e con Superficie Lorda di 471,00 m². Il locale risulta non riscaldato, con infissi a vetro singolo e portoni con telaio in ferro e alluminio e si trova distinto al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6.

Relativamente al Comparto 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Utile: Ripostiglio esterno 18,10 m² (NON ANCORA INDICATA NELLE SCHEDE CATASTALI), Ufficio Torre 6,90 m² (NON ANCORA INDICATA NELLE SCHEDE CATASTALI), Area alloggio Botti 200,00 m², Ripostiglio Torre 10,00 m² (NON ANCORA INDICATA NELLE SCHEDE CATASTALI); e con Superficie Lorda di 938,00 m². Le planimetrie riscontrate non si trovano indicate in mappa in quanto non aggiornate allo stato di destinazione d'uso effettivo, bensì vengono comprese in modo generico (senza planimetria o scheda separata) nella planimetria appartenente al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6

Relativamente ai Comparti 4 e 5:

"Entrambi di Destinazione NON Residenziale", adibita a vasche di contenimento avente Superficie Lorda rispettivamente di 503,00 m² e 258,00 mq , Le planimetrie riscontrate non si trovano indicate in mappa in quanto non aggiornate allo stato di destinazione d'uso effettivo, bensì vengono comprese in modo generico (senza planimetria o scheda separata) nella planimetria appartenente al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6

Relativamente al Comparto 6

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Utile: area botti di invecchiamento 120,00 m² (NON ANCORA INDICATA NELLE SCHEDE CATASTALI), mentre la restante parte adibita a vasche di contenimento; pertanto avente Superficie Lorda 1,430,00 m². Le planimetrie riscontrate non si trovano indicate in mappa in quanto non aggiornate allo stato di destinazione d'uso effettivo, bensì vengono comprese in modo generico (senza planimetria o scheda separata) nella planimetria appartenente al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6

Relativamente al Comparto 7 –

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Utile: Sala Macchine 48,30 m², Sala macinazione Olive 144,00 m², Sala stoccaggio Olive 75,00 m², Ufficio processo Olive 5,00 m², Locale Caldaia 5,60 m², Bagni e servizi 11,00 m²; e con Superficie Lorda di 331,00 m². Il locale risulta non riscaldato, con infissi a vetro singolo e portoni con telaio in ferro e alluminio e si trova distinto al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6.

Relativamente al Comparto 8 –

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Utile: Sala Macchine Stazione di Pompaggio 265,00 m², e con Superficie Lorda di 300,00 m². Il locale risulta non riscaldato, con infissi a vetro singolo e portoni con telaio in ferro e alluminio e si trova distinto al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6.

Relativamente al Comparto 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Utile: Ripostiglio esterno 15,20 m² (NON ANCORA INDICATA NELLE SCHEDE CATASTALI), Tettoia 92.20 ; per una Superficie Lorda comprensiva di vasche pari a 589,00 m². Detto comparto si trova compreso nella sagoma della planimetria distinta al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6,

Relativamente al Comparto 10

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Utile: Ripostiglio di 54,15 m², Atrio di 35,40 (NON ANCORA INDICATA NELLE SCHEDE CATASTALI); per una Superficie Lorda comprensiva di vasche, pari a 147,00 m². Detto comparto si trova compreso nella sagoma della planimetria distinta al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6,

Relativamente al Comparto 11

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Utile: Ufficio del Peso di 29,90 m², piattaforma del peso (NON INDICATA NELLE SCHEDE CATASTALI) aventi Superficie complessiva 118,00 m²; per una Superficie Lorda comprensiva di zona peso, pari a 154,00 m². Detto comparto si trova compreso nella sagoma della planimetria solamente per la parte dell'Ufficio, distinta al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6,

Relativamente al Comparto 12

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Lorda, pari a 1085,00 m². Detto comparto si trova compreso nella sagoma della planimetria solamente per la parte dell'Ufficio, distinta al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6,

Relativamente al Comparto 13

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Area alloggio Botti inox con Superficie Lorda di 134,00 m². Queste due aree non si trovano indicate in sagoma delle planimetrie esistenti ,

Relativamente al Comparto 14

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Lorda, pari a 155,00 m². Detto comparto si trova compreso nella sagoma della planimetria solamente per la parte dell'Ufficio, distinta al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6,

Relativamente alle coperture retrostanti (adiacenti al comparto 2)

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Utile: Vano tecnico 15,87 m², Ripostiglio 17,11 m², Tettoia per alloggio compressori 40,00m² e con Superficie Lorda di 78,00 m². Detti Locali non risultano essere stati accatastati pertanto necessiterebbero di identificazione catastale.

Relativamente al Comparto 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Utile: Cabina Elettrica di comando 18,00 m², e con Superficie Lorda di 20,00 m². Il locale risulta con infissi aventi telaio in ferro e alluminio e si trova distinto al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.7.

- AL PIANO RIALZATO si rilevano i seguenti ambienti:

Relativamente al Comparto 1

"Destinazione NON Residenziale- uffici", ossia aventi Superfici Utile: Atrio (Accesso 1) 3,50 m², Ingresso (Accesso 1)10,37 m², Sala riunioni, 30,32m², Ripostiglio 22,83 m², Ripostiglio 22,15 m², Disimpegno 26,97 m², Bagno 4,92 m², Ripostiglio 1,56 m², Ripostiglio 9,93 m², Ufficio 16,91 m², Ufficio 22,04 m²,; e con Superficie Lorda di 207,48 m² . Il locale possiede un sistema di condizionamento con pompe di calore, con infissi a vetro singolo e portoni con telaio in ferro e alluminio e si trova distinto al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6.

Relativamente al Comparto 2:

"Destinazione NON Residenziale- ", ossia aventi Superfici Utile: Balcone (Accesso 3) 12,20 m², Ingresso (Accesso 3)18,96 m², Ufficio 24,47 m², Ripostiglio 2,36 m², Locale Tecnico 3,43 m², Disimpegno 2,28 m², Bagno 3,41 m², Disimpegno 15,62 m², Sala Vendita 90,06 m², balcone 7,00 m² , Balcone 30,26 m², Balcone 29,50 m², Sala di Stoccaggio 334,41 m² Vano Montacarichi 7,88 m², Sala imballaggio 156,50 m², Sala di Imbottigliamento 147,48 m²; con Superficie Lorda di 993,60 m² . Il locale possiede un sistema di condizionamento con pompe di calore, con infissi a vetro singolo e portoni con telaio in ferro e alluminio e si trova distinto al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6.

- AL PIANO PRIMO si rilevano i seguenti ambienti:

Relativamente al Comparto 1

"Destinazione Residenziale", ossia aventi Superfici Utile: Ingresso 9,01 m², Disimpegno 10,40 m²,Bagno 10,63 m², Cucina 19,40 m², Soggiorno 24,00 m², Ripostiglio 1,60 m², Camera 15,27 m², Disimpegno 3,63 m², Bagno 5,12 m², Camera 20,65 m², Camera 33,17 m²; con Superficie Lorda di 188,00 m²

"Destinazione NON Residenziale", ossia Balcone 25,40 m²; con Superficie Lorda NON Residenziale di 27,00 m², Il locale risulta riscaldato e Raffrescato, con infissi a vetro singolo e portoni con telaio in legno e alluminio e si trova distinto al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.1.

Relativamente al Comparto 3

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Utile: Bagno 4,00 m² (NON ANCORA INDICATA NELLE SCHEDE CATASTALI), Ufficio Torre 30,75 m² (NON ANCORA INDICATA NELLE SCHEDE CATASTALI), Laboratorio analisi Vini 57,70 m² (NON ANCORA INDICATA NELLE SCHEDE CATASTALI),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terrazza 57,90 m² (NON ANCORA INDICATA NELLE SCHEDE CATASTALI); la restante parte è adibita a vasche di contenimento; pertanto viene identificata con Superficie Lorda di 910,00 m². I locali si presentano con infissi a vetro singolo, portoni con telaio in ferro e alluminio. Le planimetrie riscontrate non si trovano indicate in mappa in quanto non aggiornate allo stato di destinazione d'uso effettivo, bensì vengono comprese in modo generico (senza planimetria o scheda separata) nella planimetria appartenente al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6,

Relativamente ai Comparti 4 e 5:

"Entrambi di Destinazione NON Residenziale", adibita a vasche di contenimento avente Superficie Lorda rispettivamente di 503,00 m² e 258,00 mq , Le planimetrie riscontrate non si trovano indicate in mappa in quanto non aggiornate allo stato di destinazione d'uso effettivo, bensì vengono comprese in modo generico (senza planimetria o scheda separata) nella planimetria appartenente al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6

Relativamente al Comparto 6

"Destinazione NON Residenziale", ossia aventi Superficie Utile: area adibita a vasche di contenimento; pertanto avente Superficie Lorda 1,430,00 m². Le planimetrie riscontrate non si trovano indicate in mappa in quanto non aggiornate allo stato di destinazione d'uso effettivo, bensì vengono comprese in modo generico (senza planimetria o scheda separata) nella planimetria appartenente al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6

- AL PIANO SECONDO si rilevano i seguenti ambienti:

Relativamente al Comparto 1

"Destinazione NON Residenziale", ossia Lastrico Solare 161 m²; con Superficie Lorda di 215 m², e si trova distinto al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.8.

Relativamente al Comparto 3:

"Destinazione NON Residenziale", interessante solamente la Torre Vinaria in quanto adibita a vasche di contenimento vino avente Superficie Lorda rispettivamente di 187,00 m², Le planimetrie riscontrate non si trovano indicate in mappa in quanto non aggiornate allo stato di destinazione d'uso effettivo, bensì vengono comprese in modo generico (senza planimetria o scheda separata) nella planimetria appartenente al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6

- AL PIANO TERZO si rilevano i seguenti ambienti:

"Destinazione NON Residenziale", interessante solamente la Torre Vinaria in quanto adibita alla copertura con cupola e terrazza avente Superficie Lorda rispettivamente di 180,00 m², Le planimetrie riscontrate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non si trovano indicate in mappa in quanto non aggiornate allo stato di destinazione d'uso effettivo, bensì vengono comprese in modo generico (senza planimetria o scheda separata) nella planimetria appartenente al N.C.E.U. Foglio 20 particella 1114 Subalterno n.6.

Relativamente ai Comparti 2, 3, 4, 5

- AL PIANO COPERTURA si rilevano installati i pannelli fotovoltaici, montati sulla copertura esistente e interessanti i Comparti 2, 3, 4, 5 aventi superficie Lorda di copertura rispettivamente di 1465,00 m², 480,00 m², 503 ,00 m², 258,00 m².

Dall'esito delle ricerche effettuate non è stato possibile reperire alcun documento inerente la Certificazione Energetica.

Al quesito:

QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. L'esperto deve procedere all'identificazione ..... in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

Rispondo:

Come richiesto nel presente punto, si procederà di seguito all'identificazione catastale dei beni pignorati:

F.22 mappale 1114 sub 1

Al subalterno 1 corrisponde il Piano Primo del Comparto 1, identificato al Piano Secondo con destinazione Residenziale (alloggio custode), attualmente occupato da un lavoratore interno, con la relativa famiglia).

F.22 mappale 1114 sub 6

Al subalterno 6 corrisponde:

- l'immobile identificato al Piano Seminterrato e Piano Rialzato del Comparto 1;
- l'immobile identificato al Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Rialzato del Comparto 2;
- gli immobili siti al Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo dei Comparti 3, 4, 5, 6, identificati globalmente come Vasconi;
- gli immobili adibiti a Tettoie esterne e Locali Tecnici oltre ai locali adibiti all'alloggio di compressori e sistemi di pompaggio, siti al Piano Terra e appartenenti ai Comparti 8, 12 e 14
- L'immobile adibito alla lavorazione e trasformazione delle olive in olio del Comparto 7 ;
- L'immobile adibito al Peso degli automezzi del Comparto 11;
- Il Complesso di vasche e strutture atte alla depurazione degli scarichi del Comparto 9;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il Locale adibito a ripostiglio al Piano Terra e avente al suo interno delle vasche di contenimento del Comparto 10 .

F.22 mappale 1114 sub 7

Al subalterno 7 corrisponde il locale adibito a cabina ENEL identificato al Piano Terra dal Comparto 15

F.22 mappale 1114 sub 8

Al subalterno 8 corrisponde il Comparto 1, identificato al Piano Secondo con destinazione non Residenziale, adibito a lastrico solare.

Storia Catastale:

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Oristano – Sezione Territorio (Catasto) – in riferimento agli immobili in causa siti nel territorio di Mogoro, è stato possibile recuperare le schede al NCEU come seguono:

- Il Foglio 20 mappale 353 sub.1 del 21.03.2021, identificava la planimetria che, a seguito di aggiornamento veniva sostituita da quella, attualmente in atti, al Foglio 20 Mappale 1114 subalterni 1, indicante l'appartamento adibito ad alloggio custode.
- Il Foglio 20 mappale 353 sub.2 del 21.03.2021 identificava in più schede le planimetrie che, a seguito di aggiornamento, venivano sostituite con quelle attualmente in atti al Foglio 20 Mappale 1114 subalterni 6 e 7.
- Il Foglio 20 mappale 1114 sub.3 prot. 0131971 del 29.11.2005 identificava in più schede le planimetrie che, a seguito di aggiornamento, venivano sostituite con quelle attualmente in atti al Foglio 20 Mappale 1114 subalterni 6 e 7.
- I subalterni 4 e 5 dello stesso Foglio 20 mappale 1114 sono stati costituiti e soppressi per ulteriori variazioni intercorse e di cui non è stato possibile reperite le planimetrie.

Il mappale 1016 appartenente al N.C.T. Foglio 20 del Comune di Mogoro avente superficie di 1.982 m^2,iscritto alla partita speciale 1 - Aree urbane ed Enti Urbani Promiscui – derivante dalla particella 353, oggetto di Tipo Mappale n.OR0017361 del 01.02.2001 in atti dal 26.02.2004 n. 12232.1/2001) e oggetto di Frazionamento del 26.03.2007 Pratica n. OR0085900 in atti dal 26.03.2007 (n. 85900.1/2006), corrisponde al mappale 1114 sub.7 dello stesso Comune del N.C.E.U. Con Tipo Frazionamento in aggiornamento del 08 luglio 2006, di cui al Prot. 85900 (Vedasi Allegati), veniva frazionata la particella 353 in vista della costituzione dei lotti distinti: 1016 e 1017 e intestati alla ******* di Mogoro.

Estratti di mappa: - Vedasi Tavola n.6 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visti gli estratti di mappa esistenti e prodotti, attualmente rappresentati nelle schede del N.C.E.U., avendo riscontrato alcune differenze rispetto allo stato rilevato, si ritiene utile dover procedere preliminarmente all'Aggiornamento Catastale.

Per detto aggiornamento, si prevedono i seguenti importi:

Prospetto per aggiornamento Catastale:

IMPORTI SPESE CATASTALI PRESUNTE:

- 116,00€ richiesta Mappa Wegis;
- 294,00€ presentazione Pratica al Catasto Terreni mediante proc. PreGeo;
- 700,00€ presentazione pratica al Catasto Fabbricati mediante proc. Doc.Fa
- 86,00€ Variazione di Toponomastica;
- 8'500,00€ Spese Tecniche pratiche Pre.Geo, Do.C.Fa e Variazione di Toponomastica + Oneri iva 1,870,00€ e Cassa previdenziale 425,00€)

Totale 11'991,00 € (al Lordo delle spese, oneri I.V.A., cassa previdenziale)

Al quesito:

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in .... pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

Rispondo:

Al fine di arrivare ad una soluzione più fruttuosa ed invitante per la platea di possibili interessati, verranno espletate n. 2 soluzioni: la prima enunciando l'ipotesi di vendita in un LOTTO UNICO, mentre la seconda ipotizzando la fattibilità di poter suddividere il bene in Pignoramento in LOTTI FUNZIONALI SEPARATI. , fermo restando la obbligatorietà di tenere la medesima destinazione assentite.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOLUZIONE 1 (LOTTO UNICO)

LOTTO UNICO:

– COMPARTO 1 APPARTAMENTO Alloggio Custode – Proprietà di appartamento ubicato in AGRO DI MOGORO alla via STRADA SS P44 (Pressi della SS 131), con accesso da Vano Scala Comune, Ingresso, Disimpegno, n. 2 Bagni, Cucina, Soggiorno, n.3 Camere, Ripostiglio e Terrazza, con prospetto libero per tre lati e confinante con un lato col "Comparto 2":

– composto da Alloggio custode il Piano Semi-interrato, Terra, Rialzato, Primo, Secondo, Terzo; TROVASI ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE; distinto al Catasto Fabbricati. del Comune di MOGORO al foglio __20_ , p.lla _1114_ , sub _1; il descritto stato dei luoghi, corrisponde in ordine); vi è concessione edilizia nulla osta per l'esecuzione dei lavori . N. 53/74 _ del 03_luglio 1974, cui è conforme lo stato dei luoghi ; PREZZO BASE euro **Base d'Asta di *34'123,54 €*** ***- omissis-***

– COMPARTO 1 Piena Proprietà di LASTRICO SOLARE ubicato in AGRO DI MOGORO alla via STRADA SS P44 (Pressi della SS 131), avente accesso dal Vano Scala Comune, composto di unico ambiente al Piano secondo, e libero in quota per n.4 lati:

Lo stesso lastrico si trova inserito nel complesso immobiliare della ******* di Mogoro ; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di MOGORO al foglio 20, p.lla 1114 , sub.8; La planimetria catastale del Lastrico Solare non risulta allegata in ottemperanza a quanto stabilito con le norme di riferimento. (Art.15 del DPR n.650/72, Legge 11.08.1939 n. 1249, modificata con D.L. 08.04.1948 n. 514, DPR 01.12.1949 n.1142). **Base d'Asta di *4'219,20 €***

– Proprietà di CABINA ELETTRICA ubicato in AGRO DI MOGORO alla via _STRADA SS P44 (Pressi della SS 131) n. ___ , piano Terra; è ; è riportato nel C.F. del Comune di MOGORO al foglio __22_ , p.lla _1114_ , sub _7; il descritto stato dei luoghi, corrisponde in ordine concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori . N. 44/1999 del 10/12/1999 _ d/1 , cui è conforme lo stato dei luoghi ; **Base d'Asta di 8'879,04 €**

– Piena proprietà dei comparti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, e dei piazzali interni al complesso Edilizio ubicato in AGRO DI MOGORO alla via _STRADA SS P44 (Pressi della SS 131) n. ___ , piano Terra; è ; è riportato nel C.F. del Comune di MOGORO al foglio __22_ , p.lla _1114_ , sub _6; il descritto stato dei luoghi, corrisponde in parte alla situazione assentita in ordine dei seguenti Atti di Assenso e Concessioni Edilizie: C.E. n.47/79, C.E. n.11/86. N. 44/1987, C.E. n.46/1990, VAR. n.04/1992, AUT. N 26/1994, C.E. n.01/1999 e C.E. 05, C.E. 12/2000, C.E. 16/1999, ecc. , cui è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conforme lo stato dei luoghi ; **Base d'Asta di 1'917'089,28 €**

- **TOTALE Base d'Asta di 1'964'311,06 €**

-OMISSIS-

PRECISAZIONI

In riferimento al titolo di provenienza, il Complesso immobiliare in oggetto, si compone di unico lotto al cui interno sono presenti varie strutture relative all'attività principale di lavorazione e trasformazione delle uve in vino, oltre all'attività secondaria per la lavorazione delle olive e la trasformazione delle stesse in Olio. Avendo già espletato, nei punti precedenti, quanto richiesto in questo punto e, considerando la particolarità del caso, si risponderà al presente utilizzando lo schema fornito, adattandolo pertanto alla situazione per quanto possibile.

Considerando che il complesso in pignoramento, potrebbe essere potenzialmente divisibile fisicamente pur conservando, le medesime destinazione d'utilizzo e indirizzo per cui è stata edificato, rimane comunque il problema della fattibilità di divisione in Lotti urbani.

Si potrebbe prevedere una divisione in lotti funzionali, provvedendo alla divisione Catastale

LOTTO UNICO :

1) Proprietà dell'appartamento al Piano Primo ubicato nella zona "D3" - industriale Artigianale e commerciale (area unica isolata, dislocata dalla zona Artigianale periferica a 2,50 km in linea d'aria, e a 3,00 km di percorrenza su strada) - con accesso dalla strada secondaria parallela all'attuale SP44.

Trovasi fisicamente un lotto unico e completamente recintato con muratura e rete metallica-paletti, distinto al N.C.E.U al Foglio 20 mappale 1114, e confina: a Nord-Ovest con strada secondaria parallela all'attuale SP44, avente n°3 accessi carrabili e n°1 accesso pedonale; a Nord-Est con il mappale 337del Foglio 20 e col mappale 275 del foglio 21; a Sud-Est con i mappali 338, 1007, 1001, 1010, 339, 341, 1015, 1013, 1012, tutti appartenenti al Foglio 20; infine a Sud-Ovest confina col mappale 343 del Foglio 20 e con area espropriata e di pertinenza della SS131.

All'interno dell'intero Lotto si differenziano, per destinazione d'uso i seguenti immobili:

- Foglio 22 , p.lla 1114 sub 1 (ex p.lla 353 sub 1) Locale destinato ad alloggio custode appartamento ubicato al piano primo;
- Foglio 22 , p.lla 1114 sub 8 Lastrico Solare identificato al Piano Ultimo con destinazione non Residenziale e adibito a lastrico solare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 22 , p.lla 1114 sub 7 Cabina Elettrica corrisponde il Corpo 2 (Ex mappale 353 sub 3), identificato con Piano Scantinato, Terra, Primo e Secondo con destinazione non Residenziale, adibito a uffici, Laboratorio analisi e controllo qualità vini, magazzini e sala di maturazione vini, Vasche di contenimento e invecchiamento vini, zona di scarico uve, zona scarico e trattamento olive, frantoio olive, sala macchine, zona pesature automezzi in entrata e in uscita.;
- Foglio 22 , p.lla 1114 sub 6 Al subalterno 6 corrisponde il Corpo 2, identificato sia al Piano Scantinato e Piano Terra, sia con destinazione non Residenziale, adibito a uffici, sala vendita e degustazione, magazzini e sala di imbottigliamento, Frantoi, Sala Degustazione, Uffici, Laboratorio, Vasche di contenimento, Tettoie, Sala macchine di pompaggio, Peso delle macchine in entrata e in uscita, ecc.

Al quesito:

QUESITO n. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra .... di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Rispondo:

Si elencano di seguito i passaggi di proprietà riscontrati:
-omissis-

Al quesito:QUESITO n. 6:

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....

.....chiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Rispondo: Da accertamenti effettuati risulta che il bene in pignoramento è sito nella zona "D/3" "di destinazione Industriale, Artigianale e Commerciale" del Comune di Mogoro (OR) Località "Piscina Montis", confinante, rispettivamente in senso orario, con il mappale 343, la strada S.S.131 km 62, (Carlo Felice), Strada Provinciale n.98 Oristano -Tortolì, e con i mappali 337, 275. 338, 1007, 1001, 1010,, 339, 341, 1015, 1013, 1012. Dal raffronto Catastale dello stato dichiarato è emerso che la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

planimetria identificata al N.C.E.U., F.20 Mappale 1114 sub. 7 coincide col mappale n. 1016 identificato al N.C.T" (ex mappale 289 "Località Piscia montis"

Per quanto attiene la formazione di lotti, a fronte della possibile fattibilità materiale, è doveroso precisare alla data odierna, l'oggetto in causa, trovasi inserito in un contesto vincolato paesaggisticamente come segue:

- Piano Urbanistico Comunale di Mogoro – zona D3 -
- Hg1 – Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana -
- Rg1 – Disciplina delle aree di pericolosità Rischio idraulico moderato - Pericolo Geomorfologico P.A.I. P.G.R.A. - REV. 2023
- Vincolo dei 150m dai fiumi – Disciplinata dal D.Lgs. 42/04 – Art. 142 c.1.c. - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti R.D. 1775/1933, e fascia di rispetto di 150 m da sponde e argini;
- Fasce Art. 30 ter – Identificazione e disciplina delle aeree di pericolosità quale misura di salvaguardia (104) della N.A., del P.A.I. - ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) HS5 – profondità L = 100 m -
- Piano paesaggistico Regionale Sardegna – Colture Erbacee specializzate – Aree a utilizzazione agro-forestale.

In riferimento all'attuale normativa vigente, per poter edificare quanto già attualmente esistente alla data odierna, sarebbe stato alquanto improbabile ottenere i "Nulla Osta" su questo particolare sito per una differente tipologia di attività. Per quanto finora detto e' doveroso inoltre ammettere che, per unicità del caso in oggetto, si potrebbe prevedere una fatica di vendita separata dell'immobile, in quanto lo stesso resterebbe appetibile ad "una cerchia" limitata di utenti interessati ad attività similari o/e equipollenti.

Si vuole dar seguito inoltre che l'attività della ******** nasce prima dell'entrata in vigore della Norma Urbanistica e Paesaggistica, pertanto la categoria "D/3", "di destinazione Industriale, Artigianale e Commerciale" del Comune di Mogoro (OR) le è stata riconosciuta in virtù di attività già esistente, nonostante si tratti di un attività dislocata, lontana n. 2,50 km (in line d'aria) e 3,00 km circa percorsa in auto, dalla zona artigianale limitrofa al Paese.

Le concessioni rilasciate infatti fanno capo alla singola attività, pertanto il possibile futuro acquirente si vedrà vincolato ad analoga attività e medesima adattabilità di destinazione d'uso dei locali.

Le Licenze o/e Concessioni, sono state rilasciate per le specifiche attività in virtù della disciplina vigente nel susseguirsi degli anni, pertanto alla data odierna Vincolata anche dal punto di vista paesaggistico.

L'Immobile oggetto di causa, è stato oggetto dei seguenti atti Autorizzativi:
Licenza Edilizia n.93 del 19.06.1969 la quale contemplava l'ampliamento della casa del custode esistente al Piano Terra, la costruzione di un pozzo Artesiano, l'ampliamento dello stabilimento esistente mediante la costruzione di una struttura atta allo scarico e lavorazione delle uve, la planimetria dei vasconi esistenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Nulla Osta n.53 rilasciato in data 03.07.1974, (RIF. ATTUALMENTE COMPARTO N.1) ove si prevedeva una nuova struttura edificata su n. 3 livelli e n.3 accessi di cui: il primo come unico accesso al Locale CENTRALE TERMICA (AL Piano terra), il secondo sempre al Piano terra, come unico accesso ai locali adibiti ad Uffici sala d'attesa, Presidenza, Segreteria, Camera Blindata, Ufficio Soci Archivio, Consiglio e WC; Il terzo, anch'esso con accesso unico dal Piano Terra che, tramite la rampa di scale, permetteva l'accesso al Piano Primo (Piano Alto) adibito ad abitazione per nuovo alloggio custode, e al Secondo Piano adibito a lastrico solare.

Come si denota dagli elaborati forniti sulla situazione attuale, il COMPARTO N.1, trovasi edificato su n. 4 livelli :

- PIANO SEMINTERRATO – con destinazione: Sala, Archivio, Garage e Locale Tecnico.

- PIANO RIALZATO – per accesso dalla scala esterna prospiciente il Piazzale retrostante, si accede ai locali adibiti a Uffici, WC, Sala Riunioni, Archivio,ecc.; Lo stesso piano è reso in comunicazione (allo stesso livello) al comparto n.2, mentre l'accesso alle scale interne lo pone in comunicazione rispettivamente col piano Seminterrato, Piano Primo e Piano Secondo.

- PIANO PRIMO – con accesso tramite le scale interne si accede al Piano Primo adibito ad appartamento – uso residenziale -

- PIANO SECONDO - Con accesso tramite le scale interne si accede al secondo o Lastrico Solare.

Si prevedeva inoltre l'ampliamento dei vasconi esistenti con una struttura su n.3 livelli. Inoltre si identificava la presenza di una pesa a ponte, la bitumatura del piazzale interno, oltre a venir indicata una superficie di lotto più ampia.

- Autorizzazione di Agibilità n.6 del 1976 riferita alla pratica n. 53/74 del 23.04.1976

- Certificato di collaudo 10.03.1976

- Concessione Edilizia n.47 del 24 Novembre1979 con inizio lavori del 02.06.1980, prevedeva le seguenti modifiche: identifica una sagoma regolare del corpo 1 (alloggio custode, Uffici); Ampliamento in aderenza a quest'ultimo per la creazione di n. due piani: il Piano scantinato da adibire al Bottame invecchiamento, mentre il Piano Terra da adibire a Laboratorio enologico, preparazione vino, zona imbottigliamento, deposito scorte, officina , Cabina elettrica, zona Vendita al minuto.

Viene identificata anche un' area cortilizia prospiciente l'edificio (prospiciente la SS131), la nuova recinzione con un ulteriore accesso carrabile. Per quanto detto la stessa concessione comprendeva la costruzione di canalette e pozzetti e i collegati al nuovo impianto di depurazione basamenti con installazione di serbatoi in inox nella parte retrostante mediante condotta fognaria. Tali lavori sono stati oggetto di Parere del commando dei vigili del Fuoco del Comando Provinciale di Oristano Prot. n.2434_1183 del11 Luglio 1980.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Collaudo del 03.03.1982 e Agibilita' 08_1982 oltre al Parere favorevole dell'Assessorato all'igiene e alla Sanità per l'idoneità degli impianti.

- Concessione n.11 _1986 consistente nelle opere di ammodernamento della ******* ******* mediante i lavori per l'ampliamento dell'impianto di depurazione, Modifica del piano Terra con esecuzione di un locale caldaia, con inizio lavori in data 02.04.1986.

- Concessione n.44 1987 del 18.08.1987 con parere sanitario del 14/08/1987 e contemplante la diversificazione e l'ampliamento dell'impianto di depurazione nei processi di trattamento dei liquami.

- Concessione n.46/1990 del 20.08.1990 inerente il potenziamento dell'impianto di depurazione;

- Variante n. 04/1992 del 24 Giugno 1992 perla variante alla Concessione n.46 1990 del 20.08.1990;

- Autorizzazione n. 26/1994 del 18 Aprile 1994 per destinare una parte di edificio a locale di imbottigliamento, deposito imbottigliato, serbatoio vini sfusi, vendita e uffici;

- Concessione 71/1997 del 09.10.1997 per la realizzazione di una stazione radio per la telefonia cellulare “TIM”;

- Concessione 05/1999 del 04.02.1999 per la realizzazione dell'impianto/stabilimento per la lavorazione delle olive (rif. COMPARTO N.7).

- Variante n.01 del 12.10.1999 prot. 9346/9461 alla Concessione 05/1999 per la lavorazione delle olive per ampliamento;

- Agibilità n. 09/1999 del 15.10.1999 in riferimento alla Concessione 05/1999 e successiva variante

- Concessione 44/1999 del 10.12.1999 per la costruzione di una cabina elettrica (COMPARTO 15) e adeguamento degli impianti elettrici;

- Concessione 12/2000 del 19/05/2000 per la costruzione di una cabina elettrica di trasformazione (COMPARTO 2);

- Autorizzazione n. 16/1999 del 01.03.1999comprendenti i lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento degli intonaci della Torre Vinaria.

SUAPE

- CILA prot.7129-2011 - Comprendente l'installazione di Impianto fotovoltaico da 197.400 Wp comprendenti n°840 moduli fotovoltaici della Potenza di 235 Wp. Detta Installazione viene effettuata nella copertura dei Comparti 1, 2, 3, 4 a, 4 c, con centralina installata nel piano sottotetto del Comparto (vedasi foto).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- CILA prot.1652-2015 - Comprendente la Rimozione delle antenne “TIM” installate nella copertura della Torre.

- SCIA 35-2018 ******* L.R.08-2015 – L’intervento prevedeva l'ampliamento del locale Deposito attrezzi da adibire a CENTRO DI ACCOGLIENZA E DEGUSTAZIONE DEI VINI E PRODOTTI LOCALI, sito in distacco dai corpi principali, nel Piazzale retrostante e prospiciente la strada comunale, coincidente col Comparto n. 10. Tali lavori non furono effettuati, pertanto allo stato attuale, detto comparto trovasi ancora adibito Locale di deposito e Vasche di raccolta vino.
La struttura, come denota anche la concessione n. 93 /1969, prevedeva l'installazione di una postazione adibita al Peso dei mezzi in entrata o/e in uscita”.

- Richiesta di Autorizzazione AUA N.01/2016 inerente gli scarichi fognari;

- SCIA n. 52/2016 codice univoco Nazionale n. 00042410951-05082016-1121, SUAP inerente i lavori di Edilizia libera con Provvedimento unico del 14.11.2016 inerente l'installazione di un impianto fotovoltaico di potenza pari a 200 kWp;

- Permesso di Costruire n. 19/2017Accertamento di Conformità con riferimento alla DUA del 26.07.2017 Prot. n.8491 del 01.08.2017 Cod Univoco S.U.A.P. n. 658, per variazioni di distribuzione interna e adeguamento alla Normativa Incendi. Rif. (COMPARTO 1 , 2);

- CILA del 11.09.2017 Prot. 9726 per lavori in Edilizia libera inerente l'installazione dei Pannello fotovoltaici da 3KW.

- CILA prot. 14101/2018 per lavori in Edilizia libera inerente l'installazione dei pannelli fotovoltaici da 199,00kwp;

- Comunicazione di Avvio Attività inerente l'attività di commercio all'ingrosso di vino con verifica dell'Impatto Acustico rif SUAP MCCSIO67S27F272V 16092019 1108.85248 (*****)

- Comunicazione attivita' pratica n. 02318540909 – 01062021- 1536.322976 PER DEPOSITO Vino e con verifica dell'Impatto Acustico (******)

- Pratica n. 01250610951-21072021-1457.346786 inerente l'attività di stoccaggio del vino in contenitori d'acciaio e attività di imbottigliamento. VERIFICA DI IMPATTO ACUSTICO (*****);

Le tavole grafiche e fotografiche allegate specificano meglio lo stato di fatto della situazione rilevata, elaborati grafici allegati) Le schede catastali assieme allo stato di fatto rilevato attestato con documentazione cartacea e planimetriche

SPESE DA SOSTENERE

- Sanzione Pecuniaria stimata per accertare le opere costruite in difformità = 3'000,00€

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Oneri di istruttoria e marche da bollo = 200,00€

- Sanzione paesaggistica (stimata con vincolante parere Positivo degli enti interessati)= 4'000,00€

- Spese Tecniche per istruzione pratica SUAPE = 6'000,00€

– Spese Tecniche per istruzione pratica Paesaggistica = 3'000,00€

– Cassa Previdenziale 5% su imp. 450,00€

– I.V.A. (22%) = 1'980,00€

Per un Ammontare Complessivo di spese presunte di = Totale 18'630,00€

Al quesito:

QUESITO N. 7:

I indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimato precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale .....

.....rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Rispondo:

L'Immobile in pignoramento allo stato attuale è in parte posseduto in affitto come di seguito specificato:

- FOGLIO 20 MAPPALE 1114 Subb.. 6 e 7 Il contratto del 23.07.1921 stabilisce l'utilizzo delle Vasche autorizzate alla ditta ****** con sede a Cagliari. Vedasi allegato n. 16

- FOGLIO 20 MAPPALE 1114 Subb.. 6 e 7 Il contratto del 28.12.2020 921 stabilisce il contratto di lavoro conto terzi e noleggio. l'utilizzo delle Vasche autorizzate alla *****con sede a Cagliari. Vedasi allegato n. 15

– FOGLIO 20 MAPPALE 1114 Sub. 1 Il contratto del 03.09.2019 stabilisce il contratto di locazione dell'immobile ad uso abitativo in favore del***** Vedasi allegato n. 4

– FOGLIO 20 MAPPALE 1114 Sub. 8 lastrico solare posto al piano secondo rimane di Piena Proprietà dell'esecutato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al quesito:

QUESITO n. 8 : *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare..... ..... l'esperto evidenzierà altresì che i costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

Rispondo:

In collaborazione col Custode Giudiziario Sig. Sergio Reni si è proceduto a:

a) Verificare la presenza di altre procedure pendenti, non riscontrandone la presenza, se non quelle riscontrabili negli allegati : 17, 18, 19, 20, 21, 22;

b) Da quanto riscontrato, non si sono rilevate risultanze oltre che ai quesiti già chiariti;

c) Non si è riscontrato alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;

d) Per quanto attiene i vincoli storici e artistici si veda la risposta al quesito n. 6;

e) In merito al quesito, sono stati rilevati i Contratti conto lavorazione di cui agli allegati: 4, 15, 16,

f) In risposta al presente punto si rimanda a quanto asserito e riscontrabile negli allegati : 17, 18, 19, 20, 21, 22.

Al quesito:

QUESITO n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

Rispondo:

Da quanto è stato possibile verificare si denota che i beni in pignoramento, non ricadenti su suolo demaniale, risultano su terreno acquisito dalla cooperativa.

Al quesito:

QUESITO n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata .... di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale. In tale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Rispondo:

In merito alla specifica del titolo e la natura del soggetto, a favore del quale sia costituito il diritto, trattasi di diritto privato. -Omissis-

Per quanto attiene invece il contratto d'affitto dei vasi vinari, è da ritenersi in corso di validità in quanto in esso veniva indicata la data di decorrenza dal 17,02,2021 e termine 16.02.2022 per tacito rinnovo (allegato) n. 9 e n.15

Per quanto concerne lo stesso CONTRATTO DI LAVORAZIONE CONTO TERZI non è stato riscontrato alcuna interruzione di contratto allo scadere, se non quella della stipula

Al quesito:

QUESITO n. 11:

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire.... .... i anteriori alla data della perizia;

- *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Rispondo:

Le spese annue di gestione e manutenzione riscontrate vengono trasmesse in allegato sono fornite in allegato .

Al quesito:

QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e .... applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Rispondo:

Quanto disposto dal G.Es, sarà determinato seguendo dei criteri validi, oggettivi, e cautelativi. Il valore di mercato dell'immobile è determinato dall'insieme delle caratteristiche intrinseche , ossia proprie dell'immobile, ed estrinseche, ovvero quelle proprie, a cui appartengono le numerose variabili tra cui indubbia prevalenza potrebbe riconoscersi tra: Tipologia Costruttiva, Ubicazione, la natura catastale, l'esposizione, consistenza,ecc.; Le caratteristiche estrinseche invece sono tutte quelle caratteristiche che l'immobile possiede in funzione del luogo in cui questo è inserito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Valore verrà stimato in vista all'andamento del mercato immobiliare considerato la possibilità di dare avvio a libere trattative di compravendita per il libero incontro tra domanda e offerta, su immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Altra valutazione potrebbe essere effettuata tramite il recupero di dati oggettivi e ritenuti validi come, per esempio i valori dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dettati dall'Agenzia delle Entrate, e da considerare validi in quanto aggiornati semestralmente e per tipologia.

VALUTAZIONE DEL BENE.

Considerato che:

- il bene oggetto di causa, in riferimento ai Valori dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), risulta geograficamente identificato nella Fascia EXTRAURBANA /AGRO con codice "R1" , mentre il Regolamento Urbanistico di riferimento del Comune di Mogoro identifica la zona come D/3 Industriale,Artigianale e Commerciale;
- Non avendo riscontrato in loco delle strutture similari per particolarità e destinazione d'utilizzo;
- Nonostante la difformità catastale riscontrate, la Rendita attribuita con i relativi indici dettati dall'Agenzia delle Entrate al fine del calcolo del valore, riesce comunque a dare l'idea della migliore entità del caso;

Di seguito si rappresenteranno i due metodi che, con i giusti accorgimenti riuscirebbero a restituire al bene in pignoramento, il corretto valore attribuibile.

Calcolo dei valori di mercato O.M.I. Per singola tipologia

Per quanto detto e prima di stilare dette ipotesi è doveroso identificare il valore per singola tipologia, prendendo in considerazione, come dati oggettivi i parametri OMI riferiti in questo caso al secondo semestre del 2024:

1) <u>ALLOGGIO CUSTODE (Foglio 20 Mappale 1114 sub. 1)</u>

- Tipologia ABITAZIONI CIVILI;
- Anno 2024 – Semestre 2-
- Provincia ORISTANO
- Comune MOGORO
- Fascia/Zona EXTRAURBANA / AGRO
- Codice Zona D1
- Destinazione RESIDENZIALE
- Stato conservativo NORMALE
- Valore Mercato = Min 280.00 €/m² - Max 400.00 €/m² (per Superficie Lorda)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visto lo stato attuale dell'immobile rilevato, considerando il posizionamento dell'edificio, l'accessibilità, l'orientamento e la vicinanza agli altri pubblici servizi quali: bar, tabacchi, chiese, negozi, Aree di sosta, l'agevole accesso al sito dall'arteria principale SS131 (E25), ecc., si attribuisce il valore medio pari a 340,00 €/m²

Considerando le caratteristiche intrinseche dello stato in cui versa l'edificio in funzione degli impianti esistenti, degli infissi, della pavimentazione e degli intonaci, accessibilità all'appartamento, ecc. si decurta da tale importo i 10,00% del Valore : (350,00 €/m² –10,00%) = **315,00 €/m²**

1) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale viene identificata come segue:

PIANO PRIMO

Vani Principali e acc. Dir. 176,00 m² (100%) = 176.00m²

Pertinenza di Ornamento 27,00 m² (30%-+10%) = 7,70m²

Pertinenza di servizio 12,00 m² (50%) = 6,00m²

Totale superficie commerciale 189.70m²

TOTALE VALORE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA.= **190.00m²**

CALCOLO- = 190,00m² x 315,00 €/m² =

VALORE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 1 59'850,00 €

2) LASTRICO SOLARE (Foglio 20 Mappale 1114 sub. 8)

- Tipologia CAPANNONI INDUSTRIALI;
- Anno 2024 – Semestre 2-
- Provincia ORISTANO
- Comune MOGORO
- Fascia/Zona EXTRAURBANA / AGRO
- Codice Zona D1
- Destinazione PRODUTTIVA
- Stato conservativo NORMALE
- Valore Mercato = Min 180.00 €/m² - Max 240.00 €/m² (per Superficie Lorda)

Visto lo stato attuale dell'immobile rilevato, considerando il posizionamento, l'accessibilità, l'orientamento e la vicinanza agli altri pubblici servizi quali: bar, tabacchi, chiese, negozi, Aree di sosta, l'agevole accesso al sito dall'arteria principale SS131 (E25), ecc., si attribuisce il valore medio pari a 210,00 €/m².

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'oggetto in perizia, l'accessibilità , ecc. si decurta da tale importo il 10,00% del Valore : (210,00 €/m² –10,00%) = **189,00 €/m²**

Considerando che:

- il valore proprio del Lastrico Solare potrebbe variare in funzione del suo potenziale volumetrico realizzabile raggiungendo, in particolari casi, anche un valore nullo;
- lo stesso lastrico potrebbe essere utilizzato per altri scopi, quale l'installazione di impianti atti al risparmio energetico;
- il lastrico solare in questo caso potrebbe essere assimilabile alla terrazza scoperta;
- a quest'ultima viene riconosciuta, dalla norma di riferimento, l'intera superficie utilizzando il criterio di ponderazione per il computo della Superfici Commerciale come di seguito:

valore il LASTRICO SOLARE equiparato ad uso esclusivo avente Superficie Lorda rilevata è pari a 203,00 m², applicando il fattore di ponderazione del 30 % + si ottiene una Superficie Commerciabile di 60.90 m²

Vani Principali e acc. Dir.	0,00m² (100%) =	0.00m²
Pertinenza di Ornamento	203,00 m² (30%-+10%) =	25,30m²
Pertinenza di servizio	12,00 m² (50%) =	6,00m²
	Totale superficie commerciale	31.30m²

TOTALE VALORE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA = **31.00m²**

CALCOLO- = 31,00m² x 189,00 €/m² =

VALORE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 8 ***5'860,00 €***

3) CABINA ELETTRICA (Foglio 20 Mappale 1114 sub. 7)

- Tipologia CAPANNONI ;
- Anno 2024 – Semestre 2-
- Provincia ORISTANO
- Comune MOGORO
- Fascia/Zona EXTRAURBANA / AGRO
- Codice Zona D1
- Destinazione PRODUTTIVA
- Stato conservativo NORMALE
- Valore Mercato = Min 180,00 €/m² - Max 240,00 €/m² (per Superficie Lorda)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visto lo stato attuale dell'immobile rilevato, considerando il posizionamento, l'accessibilità, l'orientamento e la vicinanza agli altri pubblici servizi quali: bar, tabacchi, chiese, negozi, Aree di sosta, l'agevole accesso al sito dall'arteria principale SS131 (E25), ecc., si attribuisce il valore medio pari a 210,00 €/m².

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'oggetto in perizia, l'accessibilità , ecc. si decurta da tale importo il 10,00% del Valore : (210,00 €/m² –10,00%) = **189,00 €/m²**

Considerando che:

- il valore proprio del locale adibito a cabina ENEL trattasi di una struttura prefabbricata fornita e montata su piattaforma in c.a.
- Che il terreno di pertinenza risulta in parte bitumato e piantumato, oltre che contiguo come pertinenza al subalterno 6;

ovvero:

Vani Principali e acc. Dir.	0,00 m² (100%) =	0.00m²
Pertinenza di Ornamento	1500,00 m² (30%-+10%) =	30,08m²
Pertinenza di servizio	30,00 m² (50%) =	6,00m²
	Totale superficie commerciale	45.08m²

TOTALE VALORE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA = **45.00m²**

CALCOLO- = 45,00m² x 189,00 €/m² =

VALORE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 7 **8'505,00 €**

4) CAPANNONI E VASCHE (Foglio 20 Mappale 1114 sub. 6)

- Tipologia LABORATORI;
- Anno 2024 – Semestre 2-
- Provincia ORISTANO
- Comune MOGORO
- Fascia/Zona EXTRAURBANA / AGRO
- Codice Zona R1
- Destinazione PRODUTTIVA
- Stato conservativo NORMALE
- Valore Mercato = Min 290.00 €/m² - Max 435.00 €/m² (per Superficie Lorda)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visto lo stato attuale dell'immobile rilevato, considerando il posizionamento, l'accessibilità, l'orientamento e la vicinanza agli altri pubblici servizi quali: bar, tabacchi, chiese, negozi, Aree di sosta, l'agevole accesso al sito dall'arteria principale SS131 (E25), ecc., si attribuisce il valore medio pari a 362,50,00 €/m².

Considerando le caratteristiche intrinseche dell'oggetto in perizia, l'accessibilità , la presenza degli impianti installati oltre quello fotovoltaico installato in copertura, il futuro smaltimento, gli anni di esercizio dall'installazione degli stessi, ecc., si prevede la decurtazione del 10,00% del Valore, ossia: (362,50 €/m² – 10,00%) = **326,00 €/m²**

Considerando le caratteristiche rilevate che farebbero, aumentare o/e diminuire il valore dell'immobile, si considera congrua la cifra di 362,50 € con lo stato ritrovato ;

possiede possiede alcune parti in ordine e parti che necessitano di immediato intervento si trova ;

Comparto 1

Piano Seminterrato

Pertinenza di servizio	213,00 m² (50%) =	106,50m²
Superficie commerciale		106,50m²

Piano Rialzato

Vani Principali	81,00 m² (100%) =	81,00m²
Pertinenza di servizio	285,00 m² =	61,85m²
Superficie commerciale		142,85m²

Comparto 2

Piano Seminterrato

Pertinenza di servizio	603,00 m² =	301,50m²
Superficie commerciale		301,50m²

Piano Rialzato

Vani Principali	28,00 m² (100%) =	28,00m²
Pertinenza di servizio	898,60m² =	449,30m²
Pertinenza di Ornamento	67,00 m² =	30,08m²
Superficie commerciale		507,38m²

Piano Terra

Pertinenza di servizio	462,70 m² =	231,35m²
Pertinenza di Ornamento	9,20 m² (10%) =	0,92m²

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie commerciale **232,27m²**

Comparto 3 -

Piano Seminterrato

Pertinenza di servizio	910,00 m² (50%) =	455,00m²
	Superficie commerciale	**455,00m²**

Piano Terra

Vani Principali	10,00 m² (100%) =	10,00m²
Pertinenza di servizio	928,00 m² (50%) =	464,00m²
	Superficie commerciale	**474,00m²**

Piano Primo

Vani Principali	110,00 m² (100%) =	110,00m²
Pertinenza di servizio	555,00 m² =	367,50m²
Pertinenza di Ornamento	65,00 m² (10%) =	6,50m²
	Superficie commerciale	**484,00m²**

Piano Secondo

Pertinenza di servizio	180,00 m² (25%) =	90,00m²
	Superficie commerciale	**90,00m²**

Piano Terzo

Pertinenza di Ornamento	180,00 m² (10%) =	18,00m²
	Superficie commerciale	**18,00m²**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comparto 4 -

Piano Seminterrato

Pertinenza di servizio	503,00 m² (50%) =	251,50m²
Superficie commerciale		251,50m²

Piano Terra

Pertinenza di servizio	503,00 m² (50%) =	251,50m²
Superficie commerciale		251,50m²

Piano Primo

Pertinenza di servizio	503,00 m² (50%) =	251,500m²
Superficie commerciale		251,50m²

Comparto 5 -

Piano Seminterrato

Pertinenza di servizio	258,00 m² (50%) =	129,00m²
Superficie commerciale		129,00m²

Piano Terra

Pertinenza di servizio	258,00 m² (50%) =	129,00m²
Superficie commerciale		129,00m²

Piano Primo

Pertinenza di servizio	258,00 m² (50%) =	129,00m²
Superficie commerciale		129,00m²

Comparto 6 -

Piano Seminterrato

Pertinenza di servizio	1430,00 m² (50%) =	715,00m²
Superficie commerciale		715,00m²

Piano Terra

Pertinenza di servizio	1430,00 m² (50%) =	715,00m²
Superficie commerciale		715,00m²

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano Primo

Pertinenza di servizio	1430,00 m² (50%) =	715,00m²
Superficie commerciale		715,00m²

Comparto 7 -

Piano Terra

Vani Principali	174,00 m² (100%) =	174,00m²
Pertinenza di servizio	157,00 m² (50%) =	78,50m²
Superficie commerciale		252,50m²

Comparto 8 -

Piano Terra

Pertinenza di servizio	300,00 m² (50%) =	75,00m²
Superficie commerciale		75,00m²

Comparto 9 -

Piano Terra

Pertinenza di servizio	489,00 m² =	127,00m²
Tettoia	100,00 m² (10%) =	25,00m²
Superficie commerciale		147,00m²

Comparto 10 -

Piano Terra

Pertinenza di servizio	147,00 m² =	36,75m²
Superficie commerciale		36,75m²

Comparto 11 -

Piano Terra

Pertinenza di servizio	154,00 m² =	38,50m²
Superficie commerciale		38,50m²

Comparto 12 –

Piano Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertinenza di servizio 1085,00 m² = 271,25m²

Superficie commerciale 271.25,m²

Comparto 13

–Piano Terra

Pertinenza di servizio 134,00 m² = 33,50m²

Superficie commerciale 33,50m²

Comparto 14

Piano Terra Tettoie

Pertinenza di servizio 233,00 m² = 58,25m²

Superficie commerciale 58,25m²

Comparto PIAZZALI

PARTE BITUMATA 9'700,00 m² = 970,00m²

Superficie commerciale 970,00m²

RIEPILOGO SUPERFICIE SUB 6 :

Vani Principali = 403,00m²

Pertinenza di Ornamento = 925,50m²

Pertinenza di servizio = 6'552,25m²

Sommano Superficie commerciale 7'880,75m²

CALCOLO- = 7'880,75m² x 326,00 €/m² =

VALORE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 6 ***2'569'124,50 €***

Calcolo dei Valori da Visura Catastale. Per singola tipologia

1) DETERMINAZIONE VALORE CATATALE

SUB 1 DATI DI VISURA

FOGLIO 20 MAPPALE 1114 SUBALTERNO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CATEGORIA A/3 CLASSE 2 CONSISTENZA 6,5 VANI

RENDITA 281,99€ RENDITA RIVALUTATA 296,09€ INDICE APPLICCABILE 126

VALORE 296,09€ x 126 = VALORE CATASTALE DEL BENE= **37'307,27€**

2) DETERMINAZIONE VALORE CATATALE SUB 8

DATI DI VISURA

FOGLIO 20 MAPPALE 1114 SUBALTERNO 8

CATEGORIA F/5 CLASSE CONSISTENZA 4718,00 m²l

RENDITA 0,00€ RENDITA RIVALUTATA 0,00€ INDICE APPLICCABILE 126

VALORE 0,00€ x 126 = VALORE CATASTALE DEL BENE= **0,00€**

3) DETERMINAZIONE VALORE CATATALE

SUB 7; DATI DI VISURA

FOGLIO 20 MAPPALE 1114 SUBALTERNO 7

CATEGORIA C/2 CLASSE 4 CONSISTENZA 55,00 mq²

RENDITA 122,14€ RENDITA RIVALUTATA 128,25€ INDICE APPLICCABILE 126

VALORE 128,25 € x 126 = VALORE CATASTALE DEL BENE= **16'159,50€**

4) DETERMINAZIONE VALORE CATATALE

SUB 6 DATI DI VISURA

FOGLIO 20 MAPPALE 1114 SUBALTERNO 6

CATEGORIA D/10 CLASSE CONSISTENZA

RENDITA 20'832,39€ RENDITA RIVALUTATA 21'874,00€ INDICE APPLICCABILE 126

VALORE 21'874,00 € x 126 = VALORE CATASTALE DEL BENE= **2'756'124,00€**

RIEPILOGO RAFFRONTO DEI VALORE COMMERCIALE OTTENUTO E CATASTALE :

FOGLIO 20 MAPPALE 1114 SUBALTERNO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 1 ***59'850,00 €***

VALORE CATASTALE DEL BENE= **37'307,27 €**

Tra i due Valori Ottenuti Verrà utilizzato il Valore Medio ovvero:

VALORE UTILIZZABILE DEL BENE= 48'578,64 €

Considerato che:

- l'immobile risulta locato da una famiglia il cui affittuario risulta dipendente della *******a far data dal 03.09.2019 con contratto debitamente registrato (Vedasi allegato 4) che si rinnova tacitamente di anno in anno salvo disdetta dei 3 mesi;
- per quanto attiene al punto precedente il Subalterno 1 risulta non possedere l'intera proprietà, pertanto verrà calcolato il valore di nuda proprietà.

$$Vu = Vp / (1 - (1 + i)^{-n})$$

Avendo riscontrato:

Tasso di interesse legale Attuale 2,5%

Durata dell' Usufrutto (a termine) = 12 mesi (Come da contratto)

Vu = ***48'578,64 €*** / (1 - (1 + 0,025) ^ - 1) =

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' = ***47'393,80 €***

VALORE DELL'USUFRUTTO = ***1'184,84 €***

Il Valore dell'oggetto di perizia è proponibile con **Base d'Asta di *47'393,80 €***

FOGLIO 20 MAPPALE 1114 SUBALTERNO 8

VALORE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 8 ***5'860,00 €***

VALORE CATASTALE DEL BENE= **0,00 €**

Tra i due Valori Ottenuti Verrà utilizzato il Valore calcolato ovvero:

VALORE UTILIZZABILE DEL BENE= 5'860,00 €

FOGLIO 20 MAPPALE 1114 SUBALTERNO 7

VALORE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 7 **8'505,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE CATASTALE DEL BENE= **16'159,50€**

Tra i due Valori Ottenuti Verrà utilizzato il Valore Medio ovvero:

VALORE UTILIZZABILE DEL BENE= 12'332,00 €

FOGLIO 20 MAPPALE 1114 SUBALTERNO 6

VALORE CATASTALE DEL BENE=

VALORE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 6 ***2'569124,20€***

VALORE CATASTALE DEL BENE= ***2'756'124,00€***

Tra i due Valori Ottenuti Verrà utilizzato il Valore calcolato ovvero:

VALORE UTILIZZABILE DEL BENE= 2'662'624,10€

RIEPILOGO VALORI MEDI CALCOLATI:

VALORE UTILIZZABILE DEL SUB 1= 48'578,64 €

VALORE UTILIZZABILE DEL SUB 8= 5'860,00 €

VALORE UTILIZZABILE DEL SUB 7= 12'332,00 €

VALORE UTILIZZABILE DEL SUB 6= 2'662'624,10 €

VALORE RILEVATO SUB 1+8+7+6= 2'729'394,74 €

Avendo ricavato il valore medio si effettuerà di seguito la ulteriore decurtazione percentuale in ottemperanza allo stato di Vetustà trovato.

- VALORE deprezzato del 20 % per vetustà SUB 1+8+7+6= 2'182'567,84 €

Come richiesto nel presente quesito, al Valore ottenuto, verrà proposto una ulteriore riduzione sul Valore ottenuto del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, ossia

- SUB 1 - **37'915.04 €** **-10% = 34'123.54 €**

- SUB 8 - **4'688,00 €** **-10% = 4'219,20 €**

- sub 7 - **9'865,60 €** **-10% = 8'879,04 €**

- SUB 6 - **2'130'099,20 €** **-10% = 1'917'089,28 €**

– ***VALORE deprezzato del 10 % per vetustà SUB 1+8+7+6= 1'964'311,06 €***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ritenuto che la regolarità urbanistica é un dato molto importante per la definizione del più probabile valore di mercato che l'immobile pignorato, e che questo che potrebbero essere oggetto di interpretazione della legge stessa da parte dei funzionari addetti al rilascio del pareri di riferimento, prenderemo in considerazione i risultati congrui, accertati e accertabili, depurandoli con la stima dei costi occorrenti alla sistemazione Urbanistica e Catastale, ecc. ovvero

VALORE DEL BENE IN PIGNORAMENTO €/m² =		**1'964'311,06 €**
A dedurre spese presunte di Sanatoria =		***18'630,00 €***
A dedurre spese Variazione Catastali =	-	***11'991,00 €***
Totale =		***1'933'690,06 €***

A dedurre:

spese A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica =	-	***800,00 €***
I.V.A. (22%) e Cassa Previdenziale =	-	***216,00 €***
Totale =		***1'016,00 €***

TOTALE DEL VALORE ATTRIBUIBILE AL BENE ***1'932'674,06 €***

Al quesito:

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere .... infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

Rispondo:

Come richiesto nel presente quesito in riferimento a i punti precedentemente risposti, avendo preso atto dei contratti già in essere che si rinnovano tacitamente alla scadenza annuale e, tenendo presente obbiettivamente la possibile incertezza del rinnovo futuro, viene considerato nella valutazione, il diritto di piena proprietà. Considerando che la titolarità dell'esecutato non vieterebbe la possibilità di suscettibile divisione/separazione dello stesso, si potrebbe prendere come riferimento la divisione indicata nella risposta del quesito n.04 suddetto, anche previo compensazione monetaria.

Per quanto considerato si deve pertanto sottolineare che l'intera struttura nasce per essere un corpo unico e che deve tenere la medesima situazione oppure affini comunque all'attività esistente agricola.

d) Conclusioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In conclusione al quesito posto, per quanto sopra specificato ossia che il valore attribuibile al Bene sarebbe stato **1'964'311,06 €**, ma, considerate le caratteristiche tipologiche dell'edificio, i costi da sostenere per la sanatoria, si ritiene congruo attribuire il valore di mercato pari a

1'932'674,06 €

Ritenendo con ciò di aver compiutamente risposto ai quesiti posti il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo G. Es. per la fiducia ricevuta e resta comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

Con osservanza

Oristano, lì 15 Marzo 2025

- IL CTU Geom. Nicola Fadda -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati:

Allegato n.1 - Visure_Planimetrie_unite -

Allegato n.2 - Tavola_dei_Comparti -

Allegato n.3 - Compravendita-

Allegato n.4 - Contratto_di_Locazione -

Allegato n.5 - Silos_Contratto_Atzei -

Allegato n 6 - Tabella_titoli_Edilizi_al_30_11_2023 -

Allegato n.7 - Tav_01_Verbali_di_Sopralluogo -

Allegato n.8 – Tav_03_documentazione_Fotografica

Allegato n.9 – Tav_04_situazione_rilevata_1_e_2

Allegato n.10 – Tav_05_situazione_Fotografica_prospetti

Allegato n.11 – Tav_06_situazione_Rilevata_Fotografica_

Allegato n.12 – Tav_07_situazione_Rilevata_Fotografica_ prospetti

Allegato n.13 – Tav_07a_situazione_Rilevata e Fotografica piante

Allegato n.14 – Tav_08_situazione_Fotografica_7_8_12_13_14

Allegato n.15 – Contratto_conto_lavorazione;

Allegato n.16 – Contratto_Uso_serbatoi;

Allegato n.17 – Ispezione mutuo acquisto_terreni_2015;

Allegato n.18 – Atti_cessione_Ipoteca;

Allegato n.19 – Ispezione_Ipotecaria_f20_m1114_s8_lastrico_solare

Allegato n.20 – Ispezione_Ipotecaria_f20_m1114_s1_s6_s7_s8_lastrico_solare

Allegato n. 21 – Ispezione_Ipotecaria_riepilogo_muto_casa.

Allegato n.22 – Ispezione Ipotecaria f1114 sub 6.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009