

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Oristano

Procedura n. 48/2025 R. Es.

Promotore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX e, per essa, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Andrea Bonetti

Macomer, 23/02/2026

Il CTU:

Ingegnere Stefano Castori

1. PREMESSE

Il sottoscritto **Ingegnere Stefano Castori**, con studio in Macomer (NU), Via L. Da Vinci n. 99A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n. A836, assicurato con la compagnia Lloyd's Insurance Company S.A., polizza n. A125C954787-LB, con scadenza in data 16/08/2026, a seguito di nomina in data 10/12/2025 accettata in data 12/12/2025 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Mogoro (OR), via Antonio Gramsci n. 349 (SP44 – Località “Pala Littera” – “S’Abueu”), ed esperiti gli opportuni accertamenti è in grado di relazionare quanto segue.

Si precisa che, con riferimento a visure e planimetrie catastali, in relazione si usa la dicitura “in atti” con riferimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate (e non agli atti della procedura).

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL CTU

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

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

QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

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

CONCLUSIONI

3 - RISPOSTE AI QUESITI**QUESITO 1) - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Lo scrivente ha proceduto all'esame dell'atto di pignoramento, della relativa nota di trascrizione, della certificazione notarile, nonché delle visure storiche catastali (Catasto Fabbricati e Catasto Terreni) e delle planimetrie catastali in atti, effettuando inoltre un riscontro cartografico e territoriale mediante confronto tra mappe catastali, ortofoto e immagini satellitari, anche con l'ausilio di documentazione fotografica e rilievi tecnici. Gli esiti grafici del raffronto (mappa/ortofoto/immagini) saranno riportati nel corpo della relazione e prodotti altresì in allegato, come richiesto dal disciplinare.

Diritti reali pignorati

Dalla documentazione esaminata risulta che l'atto di pignoramento ha ad oggetto, per tutti i beni indicati, il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società esecutata. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento risulta coerente con quello in titolarità dell'esecutato per come desumibile dagli atti di provenienza richiamati in certificazione notarile e dalle risultanze catastali storiche; non emergono, pertanto, scostamenti in più o in meno rispetto al contenuto del diritto (non ricorrendo ipotesi di piena proprietà indicata in luogo di nuda proprietà/usufrutto, né di quote diverse).

Beni oggetto del pignoramento (identificazione catastale)

In ordine al secondo profilo, lo scrivente assume come riferimento esclusivo, ai fini identificativi, l'indicazione del Comune censuario, foglio, particella e subalterno, così come riportati nell'atto di pignoramento, rinviando ai quesiti successivi per la descrizione materiale dei cespiti.

I beni pignorati risultano così individuati nel Comune di Mogoro (OR), Foglio 3:

Fabbricati (Catasto Fabbricati)

- 1) *particella 404, sub 3, categoria C/6 (piano S1);*
- 2) *particella 404, sub 4, categoria C/1;*
- 3) *particella 4365, sub 1, categoria D/7 (piano T);*
- 4) *particella 4365, sub 2, categoria D/7 (piano T);*
- 5) *particella 5117, sub 2, categoria C/6.*

Terreni (Catasto Terreni)

- 6) *particella 412;*
- 7) *particella 2245;*
- 8) *particella 400;*
- 9) *particella 2442;*
- 10) *particella 2444.*

Precisazione sull'errore materiale relativo alla particella del punto 9 (2242/2442)

Nell'atto di pignoramento, al punto 9, il terreno risulta indicato per mero errore materiale come Foglio 3, particella 2242, mentre l'indicazione corretta è Foglio 3, particella 2442. La circostanza è stata verificata e ricondotta ad errore materiale in quanto:

- *la certificazione notarile individua il bene come particella 2442;*
- *la nota di trascrizione del pignoramento riporta coerentemente la particella 2442;*

– la lettura complessiva della documentazione catastale e cartografica (continuità geometrica e funzionale del compendio, coerenza dei confini e dei beni contigui) consente univoca individuazione del terreno effettivamente oggetto di pignoramento.

Alla luce di ciò, non ricorre l'ipotesi di identificativi completamente errati nel senso richiesto dal disciplinare (foglio/particella riferibili ad altra zona o a bene estraneo), bensì una difformità formale puntuale, corretta e superata da riscontri convergenti. Pertanto, ai fini delle operazioni peritali, lo scrivente assume quale bene pignorato il terreno in Catasto Terreni Foglio 3, particella 2442, proseguendo nelle operazioni di stima.

Verifiche di riscontro territoriale (mappe/ortofoto/immagini satellitari)

Lo scrivente ha effettuato il raffronto tra mappe catastali, ortofoto e immagini satellitari, riscontrando la piena riconducibilità dei beni pignorati alla loro effettiva collocazione sul territorio. Non è emersa evidenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità incidenti, in tutto o in parte, sui beni pignorati; a conferma, lo scrivente ha inoltre presentato specifiche istanze di accesso agli atti presso gli enti competenti (Provincia, Comune, ANAS e Regione) senza che siano stati comunicati provvedimenti o atti di esproprio riguardanti il compendio.

Nel raffronto cartografico è stata rilevata una traslazione planimetrica della sagoma in mappa della palazzina insistente sul Foglio 3 particella 404 (fabbricato pluripiano isolato, di cui fanno parte anche i subalterni pignorati 404 sub 3 e 404 sub 4), che risulta rappresentata in mappa con uno scostamento verso Nord-Est dell'ordine di circa 10 m rispetto alla collocazione reale. Tale disallineamento, tipico della stratificazione storica delle rappresentazioni catastali (epoche e modalità di aggiornamento, supporti cartacei, allineamenti successivi, fisiologiche tolleranze metriche), non incide sull'identificazione del bene ai fini della procedura, né pregiudica la riconducibilità del fabbricato al mappale di riferimento; nel seguito della relazione, ove necessario, saranno proposte le valutazioni/opportunità di adeguamento catastale. Quanto a servitù, non risultano servitù costituite, trascritte o comunque formalmente opponibili a carico o a favore dei beni pignorati; resta tuttavia ferma la criticità già evidenziata in relazione alla raggiungibilità di fatto del mappale 412, che avviene mediante attraversamento di area estranea alla titolarità dei beni pignorati. Ne consegue che, pur non essendo allo stato prevista la costituzione di servitù nell'ambito della presente procedura, la regolazione del diritto di transito potrà rendersi necessaria in sede di trasferimento o di successiva gestione del compendio, al fine di assicurare un accesso giuridicamente certo e opponibile.

Variazioni catastali intervenute in corso di procedura

In corso di incarico lo scrivente ha richiesto la presa in carico e l'inserimento in mappa di un tipo mappale risalente (presentato in data 11/10/1989) che non risultava ancora trasferito sull'estratto di mappa; ne è conseguita una variazione d'ufficio (in atti dal 05/01/2026 – verifica d'ufficio) con la quale i mappali 392, 393, 394, 395 e 4365 del Foglio 3 sono stati uniti nell'attuale particella 4365 ente urbano, mantenendo immutata l'individuazione dei fabbricati (Catasto Fabbricati 4365 sub 1 e 4365 sub 2) già correttamente riferiti al medesimo compendio.

La variazione in parola, sebbene intervenuta successivamente al pignoramento, ha carattere sostanzialmente ricognitivo e cartografico, in quanto attiene a rappresentazioni e pratiche pregresse, e non ha comportato modifiche dei subalterni né della consistenza planimetrica catastale dei fabbricati. Pertanto, non sussistono impedimenti alla prosecuzione delle operazioni peritali, restando ferma l'identificazione dei beni pignorati come da atto e come da risultanze catastali aggiornate.

Formazione dei lotti di vendita – Lotto unico

Il compendio pignorato è costituito da una pluralità di beni (fabbricati e terreni) che, per collocazione, conformazione, accessibilità e soprattutto per destinazione economico-funzionale, formano un insieme

unitario e inscindibile, con area di sedime e pertinenze esterne tra loro integrate. I beni, infatti, afferiscono ad un piccolo agglomerato produttivo/commerciale riconducibile alla medesima proprietà, con assetto operativo complessivo: risultano in attività la produzione di calcestruzzo pronto all'uso e la vendita/commercio di materiali per l'edilizia; risultano inoltre presenti spazi e dotazioni riconducibili a precedenti linee produttive (oggi non pienamente utilizzate), circostanza che, allo stato, viene considerata con cautela e sarà approfondita nei quesiti successivi per quanto rilevante ai fini estimativi e dello stato manutentivo.

In tale contesto, la suddivisione in lotti autonomi risulterebbe, nella sostanza, penalizzante per l'appetibilità commerciale e per la stessa funzionalità dei singoli cespiti, in quanto ciascun pezzo, isolato dal resto, rischierebbe di perdere utilità economica e autonomia operativa (accessi, aree di manovra, pertinenze, compatibilità funzionale). Coerentemente con le indicazioni del disciplinare ("evitare la suddivisione laddove il lotto unico renda più appetibile il bene"), lo scrivente propone pertanto la formazione di un unico Lotto 1, comprensivo di tutti i beni pignorati sopra elencati.

Non si ravvisa necessità di predisporre frazionamenti o nuovi accatastamenti ai fini della formazione del lotto, posto che l'assetto catastale consente già l'individuazione unitaria del compendio e la sua commerciabilità nel perimetro della procedura.

Confini del Lotto 1 (compendio unitario)

Il Lotto 1, considerato come corpo unico senza discontinuità, viene descritto nei suoi confini esterni (tutti riferiti al Catasto Terreni Foglio 3), assumendo come riferimento, per la descrizione, un percorso che prende avvio dal mappale 412 (porzione più a Sud del compendio) e procede in senso antiorario.

A Est il compendio confina, nell'ordine, con le particelle 2448, 2447, 2446, 2445, 403, 2443, 2248, 2247, 2440. A Nord confina con la particella 1422. A Ovest confina, nell'ordine, con le particelle 2435, 2436, 4096, 2438, 2439, 2432, 2433, 2434. A Sud confina con la particella 391, quindi (procedendo verso Ovest) con la particella 2243 e infine, tornando verso Sud, con la particella 413.

Il compendio risulta contenuto, a Est e a Ovest, rispettivamente dalla Via Gramsci (S.P. 44) e dalla vecchia strada Mogoro-Masullas (anche Via Giuseppe Mazzini). Tuttavia, non confina direttamente con le dette sedi viarie poiché risultano interposte aree di cessione nell'ambito di un piano di lottizzazione disciplinato da apposita convenzione (documentazione già acquisita), che sarà richiamata e meglio descritta nelle parti di relazione dedicate all'inquadramento urbanistico e agli accessi.

Cenno alle difformità sostanziali rilevate

Ferma l'identificazione catastale dei beni pignorati, si evidenzia sin d'ora, con rimando ai quesiti successivi per la trattazione compiuta, che:

- *sul mappale 412 risultano presenti un loggiato e un deposito non rappresentati in catasto (né al Terreni né al Fabbricati); tali manufatti, al momento del sopralluogo, risultano interessati da opere edilizie in corso con parziale smantellamento, avviate anteriormente al pignoramento;*
- *in prossimità del confine del mappale 4365, a ridosso della cabina elettrica e del confine con il mappale 391, è stata rinvenuta una porcilaia non accatastata e priva di titoli sotto il profilo edilizio; essa risulta in aderenza/contiguità funzionale alle aree di pertinenza dei fabbricati insistenti sul mappale 4365 (Catasto Fabbricati sub 1 e sub 2).*

Tali elementi configurano difformità sostanziali (in particolare sotto il profilo edilizio/catastale), ma non impediscono la prosecuzione delle operazioni peritali, assumendosi come oggetto della procedura il bene quale effettivamente esistente, con quantificazione e gestione degli oneri/adempimenti nei quesiti dedicati.

Storia catastale dei beni pignorati e dei terreni di sedime (sino a subito oltre il ventennio)

La ricostruzione è stata condotta anche con riferimento alla documentazione ipocatastale in atti di procedura, verificata e integrata mediante visure storiche catastali (Catasto Fabbricati e Catasto Terreni)

e mediante l'esame degli atti catastali richiamati (tipi mappali, frazionamenti, allineamenti, bonifiche e variazioni d'ufficio, modifiche di identificativo, dichiarazioni di variazione e aggiornamenti toponomastici). La sezione che segue ha lo scopo di descrivere, in forma concatenata e verificabile, il percorso che conduce agli identificativi catastali attuali dei beni pignorati, indicando per ciascun bene (e, per i fabbricati, anche per i relativi terreni di sedime e/o particelle corrispondenti) l'identificativo attuale, gli identificativi immediatamente precedenti e le principali variazioni incidenti sugli identificativi e/o sulla geometria, con specificazione di tipologia dell'atto, data, numero di pratica e numero di registrazione in atti.

A) Unità al Catasto Fabbricati su FG 3 mapp. 404 (sub 3 e sub 4) e sedime al Catasto Terreni (FG 3 mapp. 404)

A.1) CF – FG 3 mapp. 404 sub 3 (autorimessa)

L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati al FG 3, particella 404, subalterno 3. Dalla visura storica, l'unità deriva da precedente identificativo al FG 3 particella 2145 sub 3 (impianto meccanografico) e assume l'identificativo attuale con "variazione per modifica identificativo – allineamento mappe" del 08/06/2006 (pratica OR0067039). Successivamente risultano: classamento del 24/09/2008 (pratica OR0167309) e aggiornamenti di indirizzo (variazioni di toponomastica del 13/10/2021 e del 05/04/2023). La planimetria catastale in atti risulta presentata in data 04/10/2007 prot. OR0196576 (estrazione 19/12/2025 n. T100659).

A.2) CF – FG 3 mapp. 404 sub 4 (negozi)

L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati al FG 3, particella 404, subalterno 4. Dalla visura storica, l'unità deriva da precedente identificativo al FG 3 particella 2145 sub 4 (impianto meccanografico) e assume l'identificativo attuale con "variazione per modifica identificativo – allineamento mappe" del 08/06/2006 (pratica OR0067039). Successivamente risultano aggiornamenti di indirizzo (variazioni di toponomastica del 13/10/2021 e del 05/04/2023). La planimetria catastale in atti risulta presentata in data 24/06/1976 prot. 21 (estrazione 19/12/2025 n. T100660).

A.3) CT – FG 3 mapp. 404 (ente urbano – sedime e area)

Il sedime/area su cui insistono le unità al CF (mapp. 404 sub 3 e sub 4) risulta al Catasto Terreni come FG 3 particella 404, qualità ente urbano (partita speciale 1). La visura storica evidenzia che:

- la particella 404 trae origine da tipo mappale del 24/06/1976 (in atti dal 31/03/2001), che costituisce l'ente urbano, superando il precedente stato colturale;
- interviene frazionamento del 14/10/1988 (pratica 59659, in atti dal 02/05/2002, n. 13.1/1988) con annotazioni di variazione di superficie e collegamenti con particelle originarie;
- nel 2007 si registra "variazione identificativi per allineamento mappe" del 23/05/2007 (pratica OR0132911, in atti dal 23/05/2007), che aggiorna la rappresentazione e consolida l'identificativo in forma coerente con l'assetto informatizzato.

Tale sequenza consente di individuare, per il sedime del mapp. 404, un punto storico utile ben oltre il ventennio attraverso i richiamati atti tecnici (tipo mappale 1976; frazionamento 1988, seppur acquisito agli atti informatizzati nel 2002; allineamento 2007).

B) Unità al Catasto Fabbricati su FG 3 mapp. 4365 (sub 1 e sub 2) e sedime al Catasto Terreni (FG 3 mapp. 4365)

B.1) CF – FG 3 mapp. 4365 sub 1

L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati al FG 3, particella 4365, subalterno 1. Dalla visura storica, l'unità deriva dal precedente FG 3 particella 396 sub 1 e assume l'identificativo attuale con "variazione per modifica identificativo – allineamento mappe" del 14/06/2005 (pratica OR0073123). È inoltre presente variazione toponomastica del 10/05/2023 (pratica OR0018807). La planimetria in atti risulta presentata il 19/04/1990 prot. 62 (estrazione 19/12/2025 n. T100661).

B.2) CF – FG 3 mapp. 4365 sub 2

L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati al FG 3, particella 4365, subalterno 2. Dalla visura storica, l'unità deriva dal precedente FG 3 particella 396 sub 2 e assume l'identificativo attuale con "variazione per modifica identificativo – allineamento mappe" del 14/06/2005 (pratica OR0073123). La planimetria in atti risulta presentata il 19/04/1990 prot. 62 (estrazione 19/12/2025 n. T100662).

Nota di coerenza con la certificazione notarile: nel punto relativo ai fabbricati su CF FG 3 mapp. 4365 sub 1 e sub 2, il riferimento "p. 396 sub" va inteso come refuso, dovendosi leggere "p. 396 sub 1" e "p. 396 sub 2".

B.3) CT – FG 3 mapp. 4365 (ente urbano – sedime e area)

Il sedime/area del complesso censito al CF come mapp. 4365 (sub 1 e sub 2) risulta al Catasto Terreni come FG 3 particella 4365, qualità ente urbano (partita speciale 1), superficie complessiva 2.616 mq. La visura storica evidenzia la seguente concatenazione:

- dall'impianto meccanografico la particella di riferimento è FG 3 mapp. 396 (predecessore), poi oggetto di "bonifica identificativo catastale" e "allineamento mappe" del 15/05/2013 (pratiche OR0038064 e OR0038061), che conducono alla codifica e stabilizzazione dell'ente urbano come FG 3 mapp. 4365;

- in data 05/01/2026 risulta una variazione d'ufficio (pratica OR0000156 in atti dal 05/01/2026, verifica d'ufficio), acquisita al prot. OR0000154/2026, che aggiorna il quadro del sedime/area: la particella FG 3 mapp. 4365 viene indicata come comprendente le particelle 392, 393, 394 e 395; contestualmente tali particelle (392–393–394–395) risultano soppresse nell'ambito del medesimo aggiornamento d'ufficio.

In altri termini, ai fini della procedura, il sedime/area oggi rappresentato dal FG 3 mapp. 4365 è il risultato di un processo di consolidamento informatico e successivo accorpamento/riconduzione d'ufficio (2026) di particelle storicamente distinte (392–393–394–395), mantenendo in capo al mappale 4365 la rappresentazione unitaria dell'ente urbano.

B.4) CT – FG 3 mapp. 392, 393, 394, 395

Le particelle 392–393–394–395 risultano, nelle rispettive visure storiche, come numeri di mappa soppressi e sono soppresse dalla variazione d'ufficio del 05/01/2026 (pratica OR0000156) che ha variato il mapp. 4365. Per ciascuna, la storia essenziale mette in evidenza causali di aggiornamento che consentono di risalire a momenti tecnici oltre il ventennio:

- mapp. 392: risulta collegata a frazionamento del 14/10/1977 (in atti dal 30/04/2002), prima della soppressione del 2026;

- mapp. 393: analogamente, risulta collegata a frazionamento del 14/10/1977 (in atti dal 30/04/2002), prima della soppressione del 2026;

- mapp. 394: risulta collegata a frazionamento del 14/10/1988 (in atti dal 29/01/2002), prima della soppressione del 2026;

- mapp. 395: risulta collegata a frazionamento del 14/10/1977 (in atti dal 02/05/2002), prima della soppressione del 2026.

La presenza, in visura, di frazionamenti storici (1977 e 1988) consente comunque di individuare la genesi tecnica delle particelle ben oltre il ventennio, pur essendo la loro attuale rappresentazione catastale confluita nel mappale 4365 per effetto dell'aggiornamento d'ufficio del 2026.

C) Unità al Catasto Fabbricati su FG 3 mapp. 5117 (sub 2) e sedime/area al Catasto Terreni (FG 3 mapp. 5117)

C.1) CF – FG 3 mapp. 5117 sub 2 (e genesi da soppressione del sub 1)

L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati al FG 3, particella 5117, subalterno 2. Dalla visura storica, l'identificativo sub 2 deriva dalla soppressione del precedente sub 1: in data 01/09/2016 (pratica OR0043294) si registra "variazione per soppressione e costituzione" (n. 4310.1/2016), con soppressione del sub 1 e costituzione del sub 2 (con due schede). Successivamente è presente variazione di

toponomastica del 13/10/2021 (pratica OR0026328). La planimetria in atti risulta presentata in data 01/09/2016 prot. OR0043294 (estrazione 19/12/2025 n. T100663).

C.2) CT – FG 3 mapp. 5117 (ente urbano – sedime e area) e concatenazione con i predecessori

Il sedime/area del fabbricato censito al CF come mapp. 5117 (sub 2) risulta al Catasto Terreni come FG 3 particella 5117, qualità ente urbano (partita speciale 1), superficie complessiva 2.082 mq. La visura storica evidenzia la seguente genesi:

- la particella attuale FG 3 mapp. 5117 deriva da tipo mappale del 30/08/2016 (pratica OR0042981, presentato e in atti dal 30/08/2016), articolato in elaborati n. 42981.1/2016 e n. 42981.2/2016;
- nella fase n. 42981.1/2016 vengono costituiti i mappali 5117, 5212, 5213 e 5214, con contestuale soppressione/trasformazione dei rispettivi predecessori (in particolare: 1423 → 5117; 2246 → 5212; 2441 → 5213; 952 → 5214);
- nella fase n. 42981.2/2016 i mappali 5212, 5213 e 5214 risultano soppressi e accorpati/ricondotti nel mappale 5117, consolidando l'attuale rappresentazione unitaria dell'ente urbano.

Quanto alla catena storica oltre il ventennio, la particella 1423 (predecessore del 5117) deriva a sua volta dalla particella 951 a seguito di frazionamento dell'11/08/1983 (pratica 54102, in atti dal 08/05/2001), consentendo di risalire a un riferimento tecnico ultraventennale; analogamente, i predecessori 2246, 2441 e 952 rinviano a frazionamenti e/o atti tecnici antecedenti.



Figura 1 – Stralcio estratto di mappa storico (fuori scala) alla data del 01/01/2014. Foglio 3, inquadramento generale dell'area oggetto di pignoramento. NORD VERSO L'ALTO

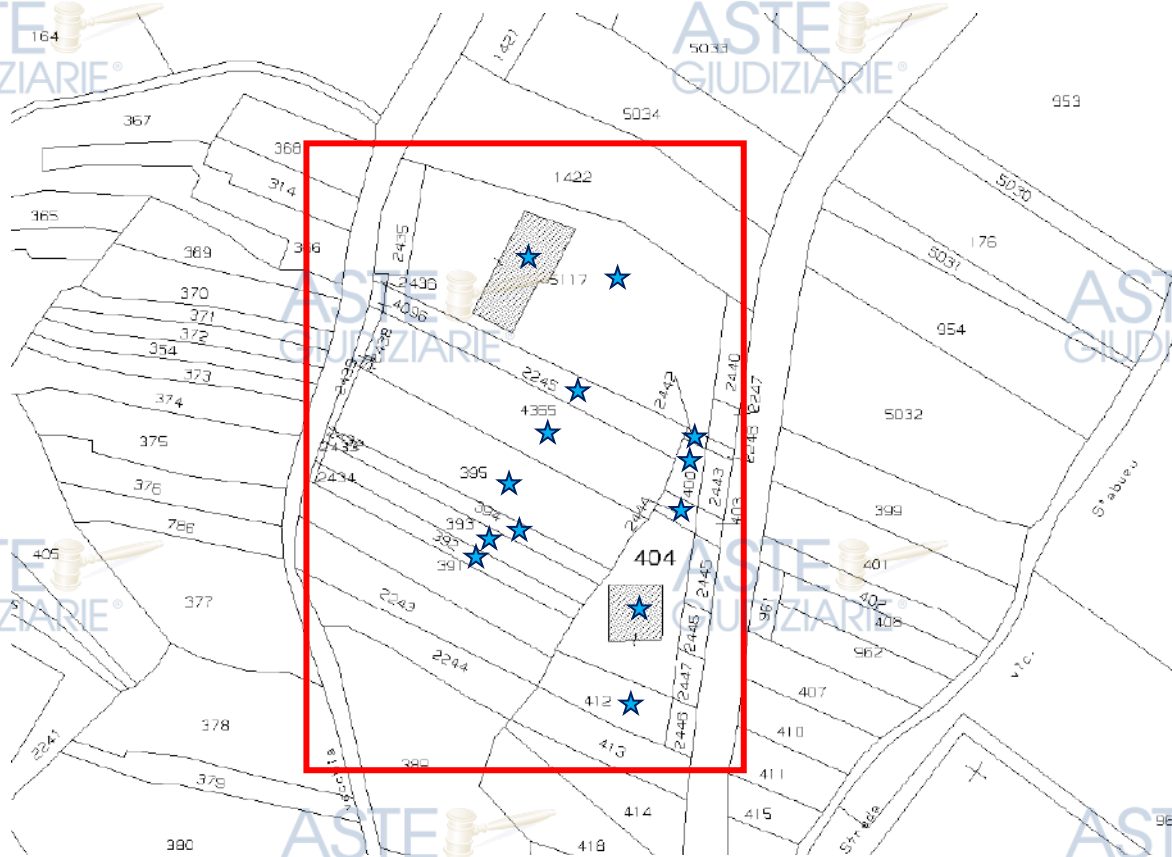


Figura 2 – Stralcio estratto di mappa storica (fuori scala) alla data del pignoramento. Foglio 3, inquadramento generale dell'area oggetto di pignoramento con indicazione delle zone interessate. NORD VERSO L'ALTO



Figura 3 – Stralcio estratto di mappa attuale (fuori scala). Foglio 3, inquadramento generale dell'area oggetto di pignoramento con indicazione delle zone interessate. NORD VERSO L'ALTO

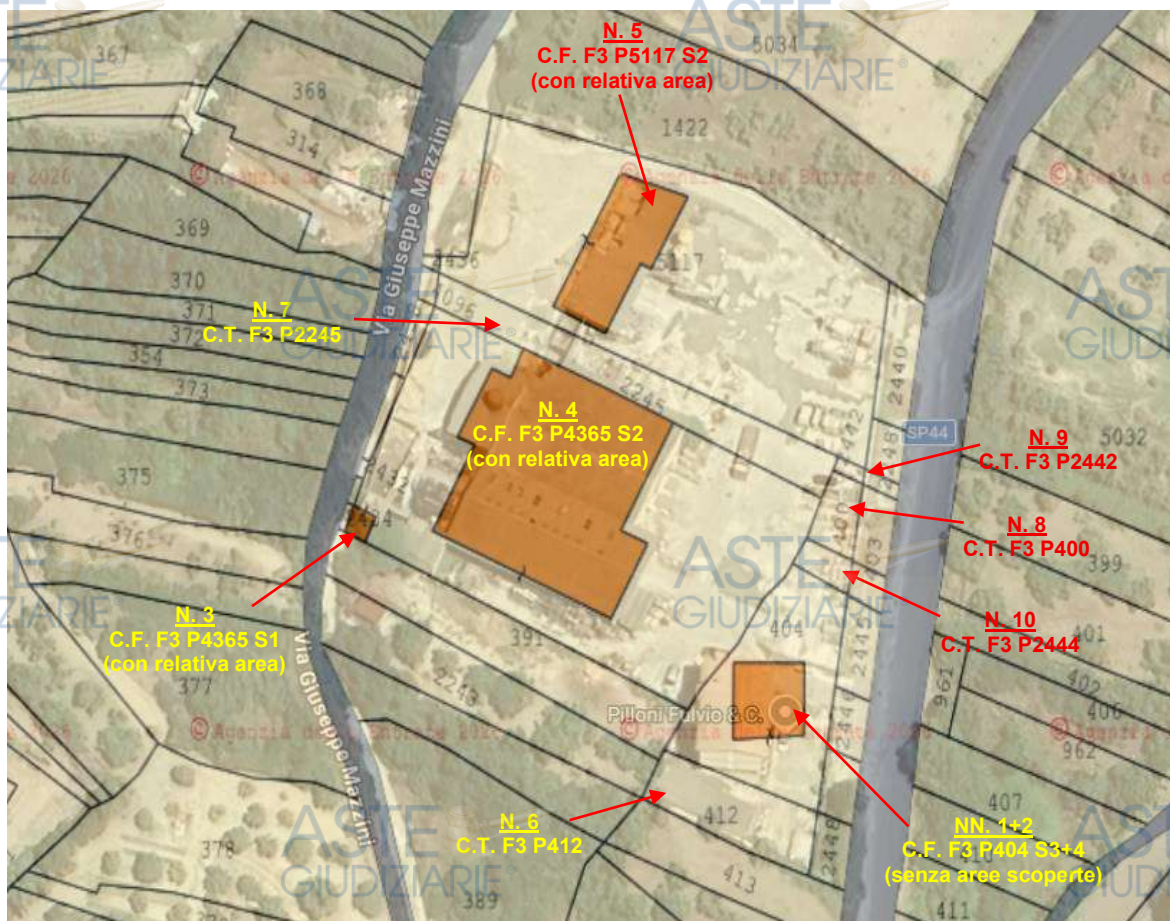


Figura 4 – Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa. Foglio 3, fuori scala.

Visione di insieme dei luoghi e indicazione, nel contesto generale di questi, dell'ubicazione delle particelle espropriate.

D) Altre particelle al Catasto Terreni (pertinenze/aree) già ricostruite (richiamo sintetico)

Per completezza, e limitatamente alla finalità di individuare la prima soglia utile oltre il ventennio, si richiama che:

- FG 3 mapp. 400 e FG 3 mapp. 2245 presentano frazionamento del 14/10/1977 (in atti 2002), che consente risalita tecnica oltre il ventennio;
- FG 3 mapp. 412 rinvia a precedente particella 2448 e a voltura in atti dal 05/03/1999 conseguente ad atto del 17/04/1990, offrendo un ulteriore ancoraggio cronologico oltre il ventennio;
- FG 3 mapp. 2442 e FG 3 mapp. 2444, pur assumendo l'identificativo attuale per registrazione agli atti nel 2008, richiamano frazionamento del 14/10/1988 (atto tecnico antecedente e quindi oltre il ventennio).

Nella figura precedente sono individuati gli immobili oggetto di pignoramento, con riferimento numerico all'atto di pignoramento stesso nonché alla certificazione notarile in atti. Si noti che, per quanto attiene agli immobili di cui ai numeri 1 e 2 (N.C.E.U. Foglio 3, Particella 404, Subalterni 3 e 4), nonostante la graffatura non è inclusa l'area scoperta di cui al N.C.T. Foglio 3 Particella 404 in quanto, benché trattasi di area di sedime della maggior costruzione di cui i due beni staggiti fanno parte, le citate aree scoperte sono beni comuni non censibili afferenti ad altri immobili ubicati in quel maggior fabbricato che altro non è che una palazzina costituente di fatto un condominio.



Figura 5 - Ortofoto dei luoghi.

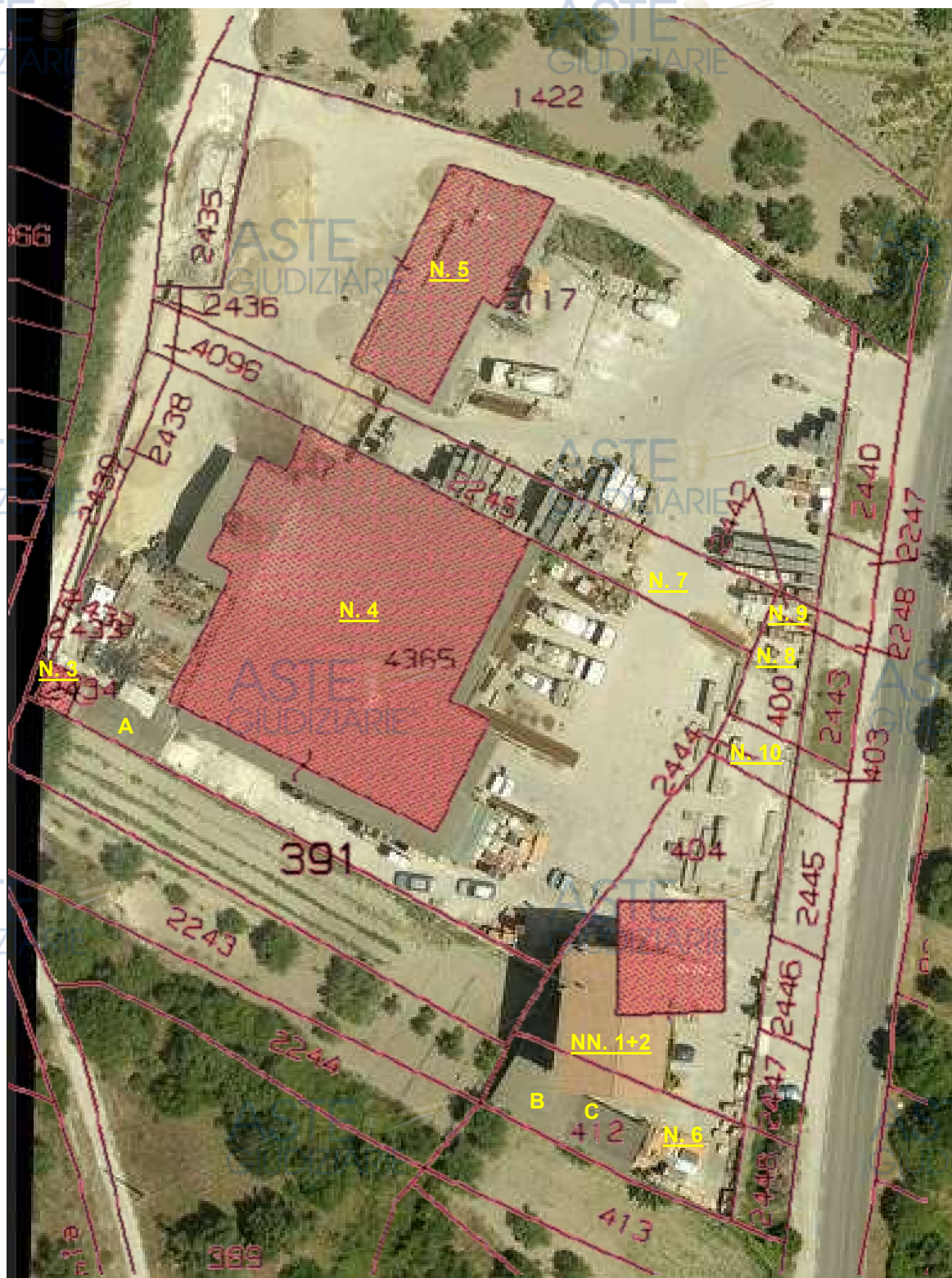


Figura 6 - Ortofoto dei luoghi sovrapposta con EDM attuale. Riferimenti come in figura 4.

Con riferimento a quanto precedentemente accennato in tema di manufatti non censiti, nella precedente figura sono stati indicati come segue. La lettera "A" indica la porcilaia, la lettera "B" indica il deposito e la lettera "C" indica il loggiato/tettoia.

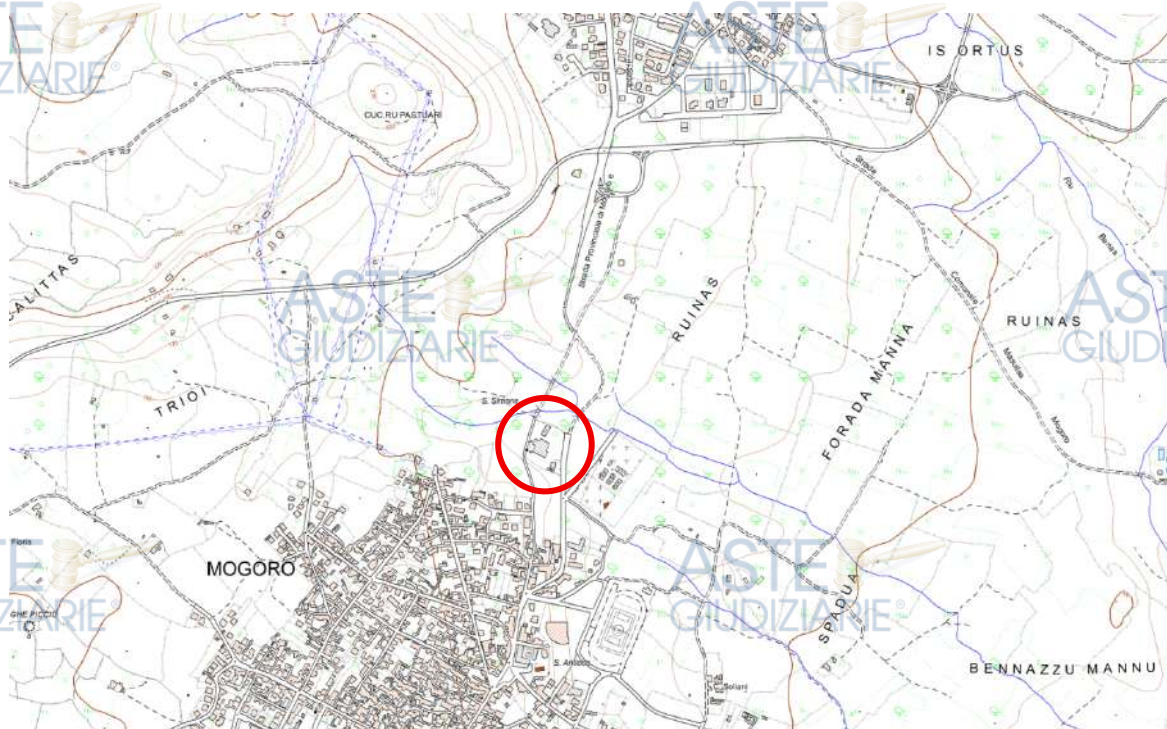


Figura 7 - Stralcio DBGT, fuori scala. Nord in alto. Il paese in alto è Masullas.

Conclusioni sul quesito

Alla luce delle verifiche svolte, i beni oggetto del pignoramento risultano identificabili in modo univoco mediante Comune censuario, Foglio, Particella e Subalterno come sopra riportati. Le difformità formali riscontrate (errore materiale “2242/2442”, nonché aggiornamenti cartografici e variazioni d’ufficio intervenute successivamente al pignoramento ma di natura ricognitiva) non determinano sospensione delle operazioni, consentendo di proseguire assumendo come oggetto della procedura i diritti e i beni quali effettivamente in titolarità e quali effettivamente esistenti. Il compendio viene proposto in vendita in un unico Lotto 1, senza previsione, nell’ambito della presente procedura, di frazionamenti; non risultano servitù formalmente costituite e opponibili, ferma restando la criticità già evidenziata in ordine alla raggiungibilità di fatto del mappale 412, per la quale potrà rendersi necessaria la regolazione di un diritto di transito. Quanto agli aspetti catastali, non si ritengono necessari ulteriori frazionamenti o aggiornamenti di mappa, restando invece da considerare i soli aggiornamenti planimetrici DOCA già indicati per le unità non conformi.

QUESITO n. 2) - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Descrizione generale

Il compendio pignorato è ubicato in Sardegna, nel Comune di Mogoro (Provincia di Oristano), in area periferica a prevalente destinazione produttiva posta lungo la viabilità provinciale, in un contesto paesaggistico tipico dell’Alta Marmilla e del sistema collinare connesso al comprensorio del Monte Arci. Il centro abitato è di piccole dimensioni e offre i principali servizi di base, mentre i servizi di rango superiore e una più ampia dotazione commerciale/terziaria si rinvencono nel capoluogo provinciale Oristano e, più in generale, nell’area vasta gravitante sull’asse Oristano–Campidano. La localizzazione risulta favorevole sotto il profilo dell’accessibilità carrabile, grazie alla prossimità con gli assi stradali principali della provincia e ai collegamenti con i centri maggiori; sotto il profilo del trasporto pubblico, Mogoro è servita da collegamenti automobilistici extraurbani, mentre il servizio ferroviario è attestato sulla stazione Uras–

Mogoro, posta in Comune di Uras e utilizzata quale riferimento ferroviario per l'area. Dal punto di vista socio-economico, il Comune è tradizionalmente legato alle attività agricole e artigianali (con riconoscibilità regionale per la produzione tessile e le manifestazioni dedicate all'artigianato), con presenza di iniziative culturali e attrattori di interesse storico-archeologico nel territorio (tra cui il nuraghe di Cuccurada). Il mercato immobiliare locale, coerentemente con la dimensione demografica del centro e con la struttura economica dell'area, è caratterizzato da domanda prevalentemente endogena e da un numero di transazioni contenuto; per gli immobili produttivi/artigianali la domanda è tipicamente selettiva e dipende dalla continuità delle attività d'impresa, dalla funzionalità logistica dei piazzali e dalla dotazione di accessi e recinzioni.

Sotto il profilo urbanistico, le aree del compendio interessate dalla procedura comprendono le particelle pignorate al Catasto Terreni (Fig. 3 mapp. 412, 2245, 400, 2442 e 2444) e i terreni di sedime censiti come enti urbani corrispondenti ai fabbricati pignorati al Catasto Fabbricati (Fig. 3 mapp. 404, 4365 e 5117). Tutte le predette aree ricadono in sottozona D2a secondo il P.U.C. vigente; la classe acustica è III. Risultano inoltre segnalate: pericolosità da frana Hg1 e ricomprensione nel perimetro del Parco Geominerario Monte Arci. Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito non emergono vincoli riconducibili alla L. 431/1985 e s.m.i. (già L. 1497/1939) né specifiche ordinanze ai sensi dell'art. 30, comma 7, del D.P.R. 380/2001; per gli ulteriori profili di conformità urbanistico-edilizia e catastale si rimanda ai quesiti dedicati, ferma restando, in questa sede, la sola esigenza descrittiva e di inquadramento generale. Le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano la sottozona D2a quale ambito produttivo/artigianale, con parametri e destinazioni d'uso coerenti con la natura del compendio (capannoni, depositi, piazzali, pertinenze operative).

Il lotto, pur unitario, presenta articolazione funzionale e distributiva interna. La superficie catastale complessiva delle aree ricomprese nel compendio, intesa come contenuto lordo del perimetro (enti urbani di sedime Fig. 3 mapp. 404, 4365 e 5117, oltre alle particelle al Catasto Terreni Fig. 3 mapp. 412, 2245, 400, 2442 e 2444), è pari a mq 6.144. La superficie misurata in sede di rilievo risulta di circa mq 6.250, con scostamento inferiore al 2%; ai fini descrittivi e di coerenza documentale si assume quale riferimento la superficie catastale complessiva di mq 6.144 (qui inclusa la superficie del mappale 404), comprensiva dell'impronta a terra dei fabbricati e delle aree esterne di servizio.

Si precisa tuttavia che, nell'ambito dell'ente urbano Fig. 3 mapp. 404 (superficie catastale mq 613), le aree scoperte e i percorsi esterni di accesso della palazzina non sono da intendersi come pertinenze esclusive delle sole unità pignorate (sub 3 e sub 4), poiché risultano in parte censiti al Catasto Fabbricati quali beni comuni non censibili (BCNC) ai sub 7 e 8, con godimento pro-quota secondo i titoli. In ragione di tale assetto, qualora si voglia rappresentare la consistenza del compendio al netto dell'ente urbano 404 (vale a dire escludendo l'area di sedime della palazzina e le connesse aree comuni esterne), la superficie catastale residua delle restanti aree del compendio, sempre inclusi gli ingombri a terra dei fabbricati, è pari a mq 5.531 (6.144 – 613), valore che costituisce un utile riferimento descrittivo per distinguere, nel perimetro complessivo, la porzione afferente al sedime della palazzina e alle sue parti comuni rispetto al resto delle aree operative e produttive.

Si evidenzia fin d'ora che alcune particelle risultano censite al Catasto Terreni con qualità colturali (seminativo/uliveto) non più rispondenti allo stato di fatto, poiché l'intero compendio, indipendentemente dal censimento, si presenta di fatto pavimentato in calcestruzzo e asservito all'attività produttiva; l'eventuale aggiornamento censuario verrà trattato in sede di quesito specifico.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MOGORO		3	404		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via gramsci	349	S1			AUTORIMESSA
2	via gramsci	349	S1			MAGAZZINO
3	via gramsci	349	S1			AUTORIMESSA
7	via gramsci		S1			CORTE COMUNE AI SUB 1 E 2
8	via gramsci		S1-T - 1-2			CORTE E SCALA COMUNI AI SUB 1 2 3 4 5 E 6

Figura 8 - Elenco subalterni C.F. Mappale 404 (rif. Elaborato Planimetrico seguente)

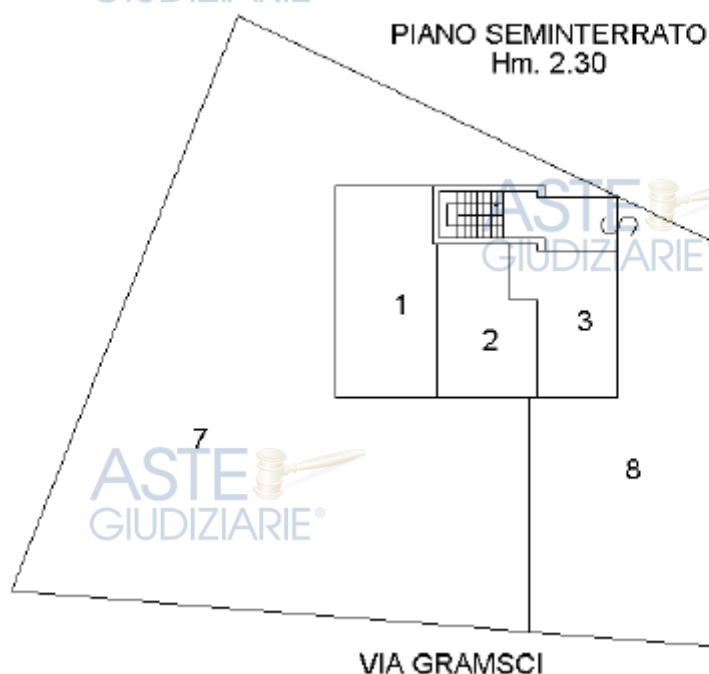


Figura 9 - Stralcio elaborato planimetrico palazzina.

Il compendio beneficia di un fronte principale sulla S.P. 44 (strada asfaltata), sul quale sono presenti tre distinti accessi carrabili, distribuiti lungo il fronte in modo da consentire una gestione flessibile dell'ingresso/uscita di mezzi e automezzi operativi. Sul retro, lungo la viabilità storica identificata come ex strada Mogoro–Masullas (oggi strada non asfaltata, con fondo naturale), sono presenti un accesso pedonale e un accesso carrabile aggiuntivo, funzionali alla connessione con la porzione retrostante del compendio e alle manovre interne. Il lotto è integralmente delimitato da recinzioni: in parte costituite da murature in blocchi di calcestruzzo e in parte da elementi in calcestruzzo armato; lungo il fronte principale su S.P. 44 le recinzioni in muratura risultano sormontate da inferriate metalliche, incrementandone l'altezza e il grado di protezione. I cancelli carrabili sono metallici del tipo scorrevole, privi di automatismi, con apertura manuale.

Il compendio insiste su un declivio moderato con andamento prevalente est–ovest: la quota cresce dal fronte su S.P. 44 verso la viabilità retrostante, con dislivello complessivo di circa 5 m (da circa 126 m s.l.m. a circa 130 m s.l.m.) su una larghezza indicativa di circa 75 m; lungo l'asse nord–sud la pendenza è invece trascurabile. La morfologia è resa funzionalmente gestibile mediante la presenza di muri di contenimento e setti di sostegno che articolano il piano di campagna in porzioni/piani operativi, garantendo superfici di manovra e stazionamento sostanzialmente pianeggianti. Gli spazi scoperti sono pressoché integralmente pavimentati in calcestruzzo, con piazzali destinati a manovra, deposito all'aperto e stoccaggio di materiali; la viabilità interna consente il collegamento tra la parte bassa prossima al fronte principale e la parte alta

retrostante, in aderenza alle esigenze logistiche di un insediamento produttivo con movimentazione di automezzi.

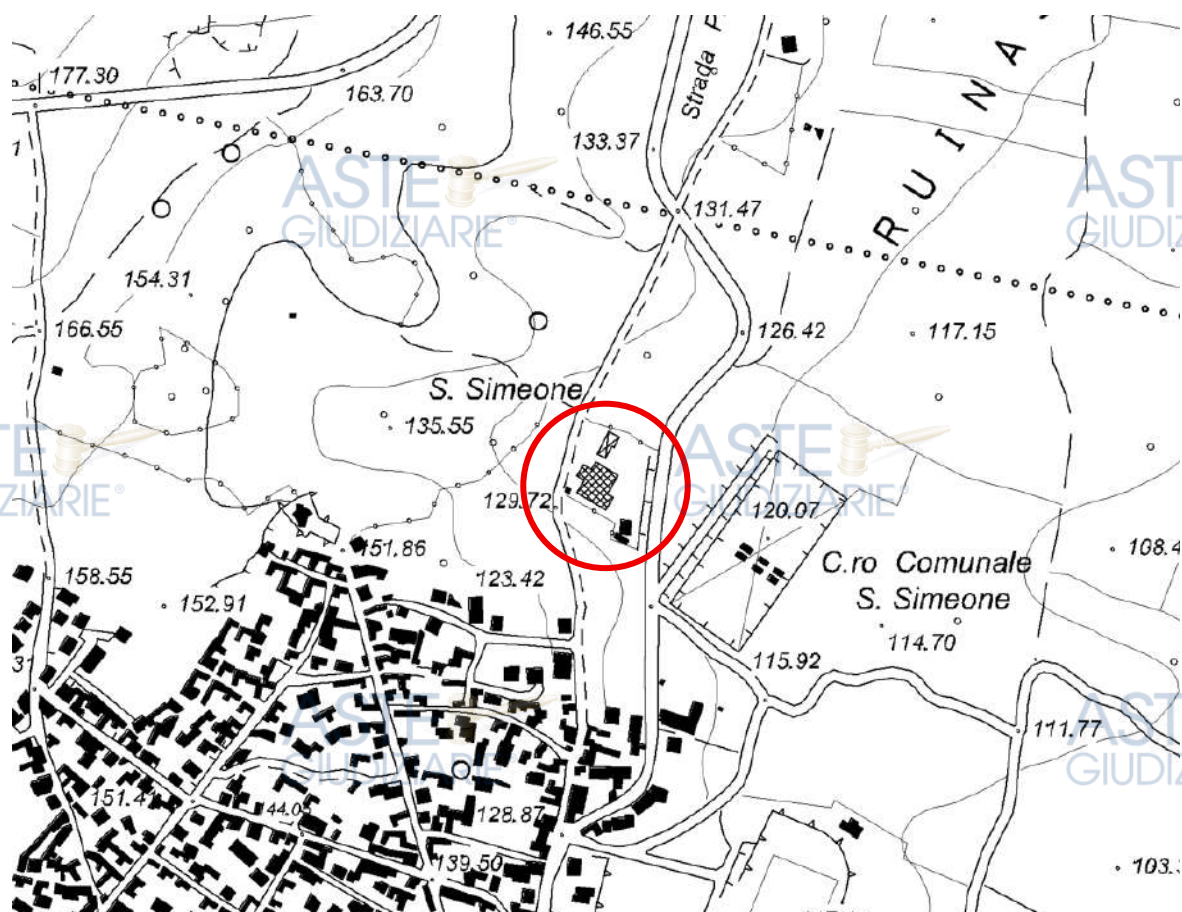


Figura 10 - Stralcio CTR con indicazione delle quote altimetriche. Fuori scala, nord in alto.

Sotto il profilo manutentivo, le aree scoperte e le opere esterne si presentano complessivamente in buono/discreto stato di conservazione e funzionalità. Le pavimentazioni carrabili, pressoché continue, risultano idonee alla movimentazione dei mezzi e alle manovre, pur con ammaloramenti localizzati (fessurazioni, riprese e discontinuità puntuali) e con degradi circoscritti delle opere accessorie, compatibili con l'uso produttivo e con la vetustà del compendio. Il perimetro risulta integralmente delimitato da recinzioni continue e sostanzialmente integre, con dotazione di cancelli e accessi multipli coerente con l'organizzazione logica del lotto. Sono inoltre presenti opere di regimazione e drenaggio storicamente realizzate, funzionali alla tutela delle superfici operative rispetto alle acque meteoriche e di ruscellamento.

Pur rinviando ai quesiti dedicati ogni verifica di conformità edilizia/urbanistica, si ritiene utile collocare nel tempo le principali opere esterne, poiché tali riferimenti supportano la lettura dello stato dei luoghi e della sua evoluzione: nel 1977 risulta autorizzata la realizzazione di una recinzione sul lato verso la viabilità retrostante; nel 1984 risultano assentite opere di regimazione idraulica, con sistemazione della gora e canalizzazione mediante tubazioni in cemento (diametro indicato pari a 60 cm), finalizzate a convogliare le acque da monte verso valle; nel 1989 risultano sia la concessione edilizia riferita alle opere di urbanizzazione, sia l'autorizzazione edilizia per la sistemazione generale delle aree (riposizionamento/ampliamento della pista di accesso, adeguamento delle superfici per stoccaggio e passaggio automezzi, ampliamento di un muro di sostegno e recinzione generale eseguita in blocchi di calcestruzzo); nel 2001 risulta autorizzata la ricostruzione di un tratto di muro di recinzione in calcestruzzo armato lungo il prolungamento di Via Mazzini (ex strada comunale Mogoro-Masullas), a seguito di

danneggiamenti dovuti a eventi alluvionali del 1999. Nel complesso, tali atti confermano la progressiva strutturazione del compendio come insediamento produttivo dotato di accessi, piazzali e opere di contenimento/regimazione coerenti con l'uso.

Nel quadro della convenzione urbanistica del 23/02/1989 (trascritta in data 27/03/1989), risultano cedute fasce di terreno funzionali alle opere di urbanizzazione e/o all'assetto della viabilità e delle pertinenze stradali sui lati est e ovest del compendio. In base agli elaborati allegati e agli elementi forniti, le particelle interessate dalle cessioni risultano:

– Lato est (fasce verso S.P. 44 e/o ambiti connessi): mappali 2448, 2447, 2446, 2445, 403, 2443, 2248, 2247, 2440.

– Lato ovest (fasce verso la viabilità retrostante e/o ambiti connessi): mappali 2435, 2436, 4096, 2438, 2439, 2432, 2433, 2434.

Tali fasce, cedute nell'ambito della convenzione, costituiscono elemento essenziale per la lettura degli attuali confini e dell'organizzazione degli accessi sul fronte principale e sul retro; esse non vengono qui descritte come componenti autonome del lotto pignorato, in quanto attinenti al diverso titolo della cessione urbanistica e alla formazione/adeguamento delle pertinenze infrastrutturali.



Figura 11 - Foto obliqua, visuale da est a ovest



Figura 12 - Foto obliqua, visuale da nord verso sud



Figura 13- Foto obliqua, visuale da ovest verso est



Figura 14- Foto obliqua, visuale da sud verso nord

La componente edilizia del compendio è organizzata secondo una logica tipica degli insediamenti produttivi con piazzale operativo centrale. In corrispondenza dell'accesso principale su S.P. 44, al civico 349, sul margine sud del lotto, è ubicata una palazzina pluripiano; nel suo ambito risultano pignorate due unità immobiliari, mentre l'organismo edilizio, nel suo complesso, presenta caratteristiche assimilabili a quelle di un condominio (più unità con proprietà differenti e parti comuni). In sede di sopralluogo e per quanto osservabile dalla gestione ordinaria del bene, non si è riscontrata un'organizzazione condominiale formalizzata (es. amministratore, regolamento, prassi di manutenzione programmata), emergendo piuttosto una gestione di fatto delle parti comuni, verosimilmente demandata agli occupanti/proprietari. Le aree esterne immediatamente pertinenti alla palazzina, ricadenti sul mappale di sedime, risultano configurate come beni comuni non censibili: esse non devono quindi essere intese come piazzali esclusivi delle sole unità pignorate, ma come spazi comuni funzionali all'accesso e alle pertinenze dell'edificio, con godimento pro-quota secondo i titoli e come meglio precisato nel seguito.

In adiacenza alla palazzina, sempre sul margine sud del lotto, sono presenti ulteriori corpi di fabbrica accessori (deposito e loggiato – mapp. 412), che verranno descritti analiticamente nelle sezioni dedicate ai singoli beni. I capannoni produttivi risultano collocati in posizione baricentrica: il fabbricato di maggiore consistenza è posto nella porzione centro-sud, mentre un secondo fabbricato di minore dimensione (censito in categoria C/6) è ubicato più a nord; entrambi risultano circondati da ampie superfici a piazzale in calcestruzzo, destinate a manovra e deposito. All'estremo sud-ovest del compendio è presente la cabina elettrica; tra tale manufatto e il capannone principale è stata rilevata la presenza di un ulteriore piccolo corpo (porcilaia), che verrà trattato separatamente. L'assetto complessivo è dunque quello di un compendio produttivo recintato, con accessi multipli, piazzale in calcestruzzo, fabbricati centrali e corpi accessori sul margine sud, organizzato per garantire funzionalità logistica e operativa.

Superficie aree scoperte (pavimentazione in cls) mq 5.531

PLANIMETRIA LOTTO SCALA 1:500
COMUNE DI MOGORO
C.T. FG. 3

- (a) - Corte comune ai subalterni 1 e 2 (non oggetto di pignoramento)
(b) - Corte e scala comuni ai subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (sub. 1, 2, 5 e 6 non oggetto di pignoramento)
(c) - Mappale 412 indicato al punto 6 dell'elenco beni nell'atto di pignoramento
(d) - Mappale 2245 indicato al punto 7 dell'elenco beni nell'atto di pignoramento
(e) - Mappale 400 indicato al punto 8 dell'elenco beni nell'atto di pignoramento
(f) - Mappale 2442 indicato al punto 9 dell'elenco beni nell'atto di pignoramento
(g) - Mappale 2444 indicato al punto 10 dell'elenco beni nell'atto di pignoramento

CALCOLO SUPERFICI SCOPERTE

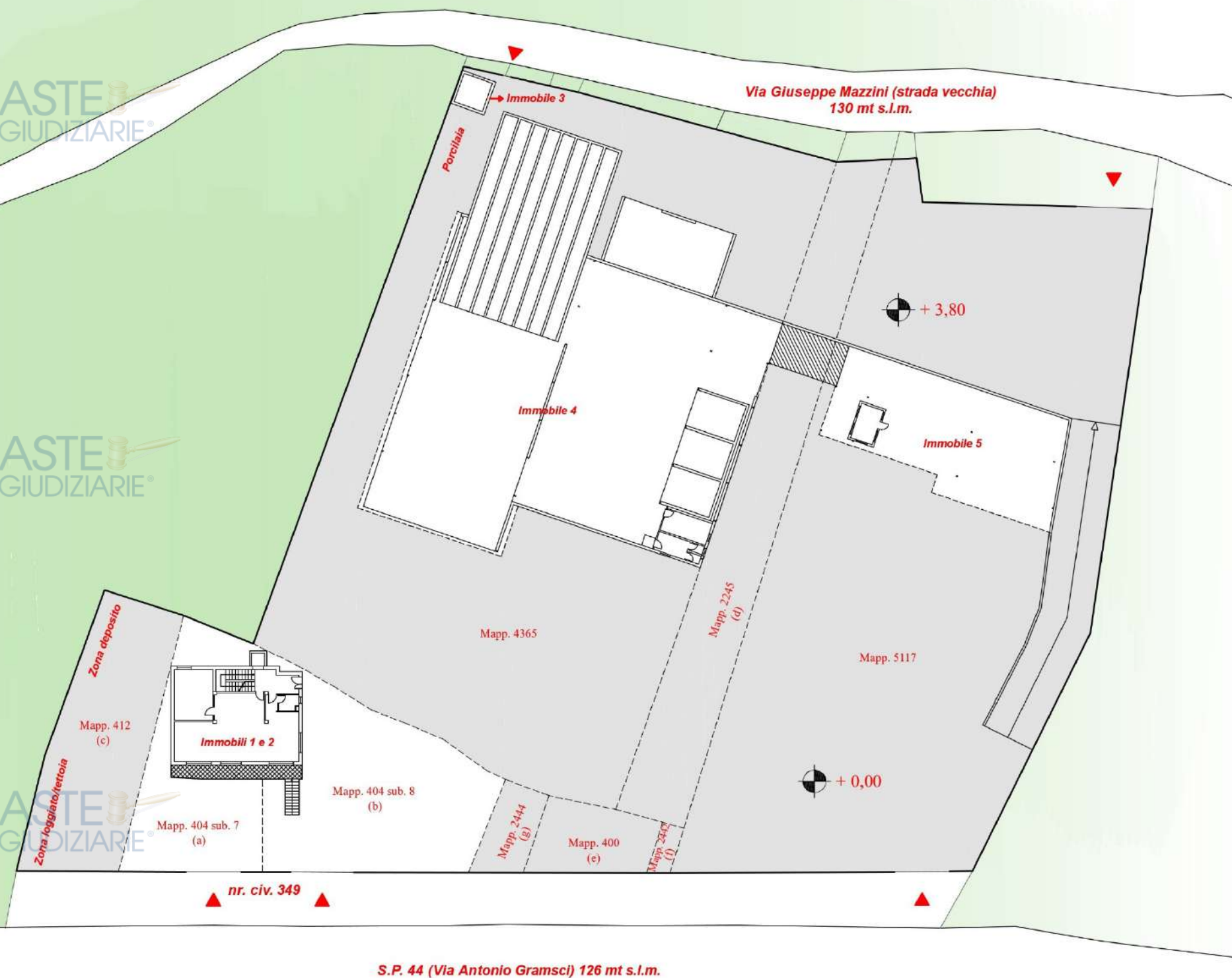
SUPERFICI MAPPALI		SUPERFICI COPERTE	TOTALE SUPERFICI LORDE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (COEFFICIENTE 0,10)
MAPPALE 4365	2.616,00 mq	1.195,83 + 12,25 mq	1.407,92 mq	140,79 mq
MAPPALE 5117	2.082,00 mq	262,21 mq	1.819,79 mq	181,98 mq
MAPPALE 412	265,00 mq	0,00 mq	265,00 mq	26,50 mq
MAPPALE 2245	446,00 mq	25,14 mq	420,86 mq	42,09 mq
MAPPALE 400	70,00 mq	0,00 mq	70,00 mq	7,00 mq
MAPPALE 2442	15,00 mq	0,00 mq	15,00 mq	1,50 mq
MAPPALE 2444	37,00 mq	0,00 mq	37,00 mq	3,70 mq
TOTALE	5.531,00 mq	1.495,43 mq	4.035,57 mq	403,56 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATI

IMMOBILE 1 FG. 3 M. 404. S. 3 - AUTORIMESSA	26,56 mq
IMMOBILE 2 FG. 3 M. 404. S. 4 - NEGOZIO	106,03 mq
IMMOBILE 3 FG. 3 M. 4365. S. 1 - CABINA ENEL	24,50 mq
IMMOBILE 4 FG. 3 M. 4365. S. 2 - CAPANNONE	949,59 mq
IMMOBILE 5 FG. 3 M. 5117. S. 2 - TETTOIA	254,64 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATI	1.361,32 mq

**TOTALE SUPERFICIE
COMMERCIALE TERRENI** 403,56 mq

**SUPERFICIE COMMERCIALE
COMPLESSIVA** 1.764,88 mq



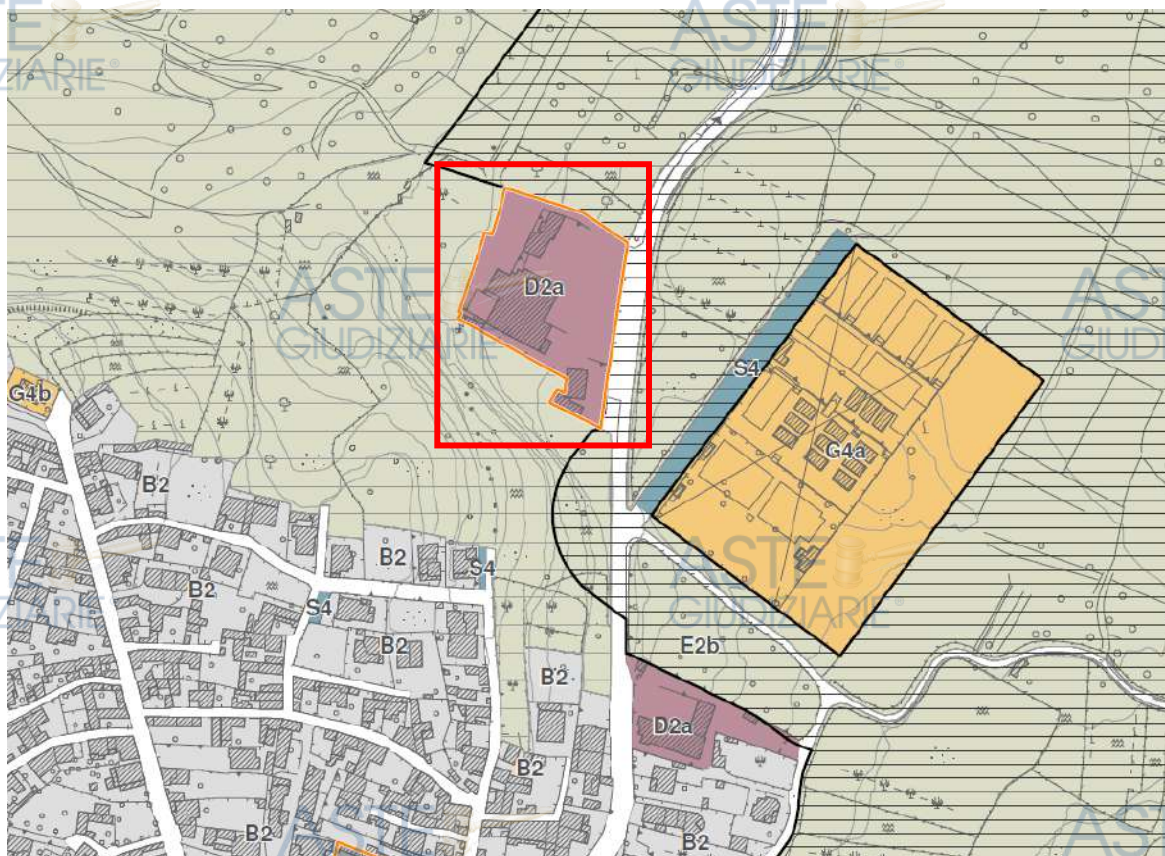


Figura 15 - Stralcio P.U.C. vigente e indicazione sommaria dell'ubicazione dei luoghi. Fuori scala, nord in alto.
D - Industriale, artigianale e commerciale - D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali di iniziativa privata -
D2.a - Insediamenti artigianali e commerciali



Figura 16 - Visuale da SP44 verso il civico 349, da sud verso nord. A sinistra la palazzina.



Figura 17 - Visuale da SP44, da nord verso sud



Figura 18 - Visuale da strada vecchia, da sud verso nord. A destra la cabina elettrica



Figura 19 - Visuale dalla strada vecchia da nord verso sud. A sinistra il retro del capannone, in fondo a dx la cab. el.



Figura 20 - Visuale generale del piazzale fronte SP44 dal bene di cui al punto 2 del pignoramento



Figura 21 - Visuale del piazzale fronte strada vecchia.



Figura 22 - Visuale della zona soprastante la zona essiccazione del capannone. In fondo a dx la palazzina. Di fronte il fabbricato di cui al punto 4 del pignoramento. Subito a destra la porcilaia.



Figura 23 - Visuale del piazzale lato strada vecchia (a sx)



Figura 24 - Visuale della strada interna di collegamento tra parte alta e parte bassa, spalle all'ingresso carrabile dalla strada vecchia



Figura 25 - Visuale generale del piazzale fronte SP44 dalla strada interna di collegamento. Subito a dx il fabbricato di cui al punto 5 del pignoramento. In fondo la palazzina.

Dalle verifiche eseguite presso l'amministrazione competente risulta l'inesistenza di APE depositati per le unità del compendio, né se ne ritiene necessaria, in questa fase, la predisposizione.

Il pignoramento individua formalmente 5 unità al Catasto Fabbricati e 5 particelle al Catasto Terreni (nn. 1-10). Tuttavia, la descrizione materiale del compendio, per risultare chiara e aderente allo stato dei luoghi, verrà sviluppata con un'articolazione funzionale interna, senza alterare l'oggetto giuridico del pignoramento né i relativi identificativi catastali.

In particolare:

- *l'unità produttiva principale (cat. D/7) sarà descritta come "Immobile 4 – capannone principale", ma al suo interno verranno distinti i corpi e gli impianti/funzioni rilevati in sito (4A corpo storico-principale; 4B ampliamento; 4C ulteriore aggiunta; 4D essiccazione; 4E impianto di maturazione; 4F vasche/decantazione liquami). Tale scomposizione è esclusivamente descrittiva, utile a comprendere conformazione, consistenza e dotazioni del complesso.*
- *l'unità censita come C/6 su p. 5117 (Immobile 5) verrà descritta in modo coerente con l'uso effettivo riscontrato (capannone/tettoia e area operativa/confezionamento), ferma restando la categoria catastale risultante in visura.*
- *oltre ai beni censiti e pignorati, sul compendio insistono alcuni manufatti/accessori privi di autonomo identificativo catastale (deposito lato palazzina, loggiato lato palazzina, porcilaia). Tali manufatti non risultano espressamente pignorati come unità catastali autonome; nondimeno verranno descritti perché fisicamente presenti sulle aree pignorate e quindi incidenti sullo stato dei luoghi, sull'utilizzabilità e sugli eventuali oneri (regolarizzazioni/rimozioni) da valutare nei quesiti successivi.*

per la palazzina fronte S.P. 44 (civico 349) verrà mantenuta distinta la descrizione delle due unità pignorate (autorimessa e negozio) rispetto alle parti comuni: le aree esterne di pertinenza della palazzina risultano beni comuni non censibili (BCNC) e, in quanto tali, non appartengono in via esclusiva ai sub pignorati; nella descrizione e poi nella vendita dovranno essere trattate come parti comuni (pro quota) e non come piazzali esclusivi dei sub 3 e 4.

Elenco dei beni oggetto di pignoramento, numerazione come da pignoramento e certificazione notarile

A) Catasto Fabbricati – Comune di Mogoro (OR)

1. Immobile 1 – Autorimessa

- *Identificativi: Fg. 3, Part. 404, Sub. 3*
- *Categoria: C/6 – Classe 2*
- *Consistenza: 25 mq*
- *Superficie catastale: 30 mq*
- *Rendita catastale: € 43,90*

2. Immobile 2 – Negozio / locale commerciale

- *Identificativi: Fg. 3, Part. 404, Sub. 4*
- *Categoria: C/1 – Classe 2*
- *Consistenza: 85 mq*
- *Superficie catastale: 85 mq*
- *Rendita catastale: € 526,79*

3. Immobile 3 – (cabina elettrica e pertinenze funzionali)

- *Identificativi: Fg. 3, Part. 4365, Sub. 1*
- *Categoria: D/7 (opifici)*
- *Rendita catastale: € 51,65*

4. Immobile 4 – Complesso produttivo (capannone e pertinenze funzionali)

- *Identificativi: Fg. 3, Part. 4365, Sub. 2*
- *Categoria: D/7 (opifici)*
- *Rendita catastale: € 5.164,57*

(L'immobile 4 sarà poi articolato in 4A–4F come da rilievo e ricognizione funzionale.)

5. Immobile 5 – Rimessa (in uso di fatto quale capannone/tettoia operativa)

- *Identificativi: Fg. 3, Part. 5117, Sub. 2*
- *Categoria: C/6 – Classe 1*
- *Consistenza: 236 mq*
- *Superficie catastale: 305 mq*
- *Rendita catastale: € 353,46*

B) Catasto Terreni – Comune di Mogoro (OR)

6. Immobile 6 – Terreno – Fg. 3, Part. 412

- *Qualità: Seminativo – Classe 1*
- *Superficie: are 2 ca 65 (mq 265)*
- *Reddito dominicale: € 1,64 – Reddito agrario: € 0,82*

7. Immobile 7 – Terreno – Fg. 3, Part. 2245

- *Qualità: Seminativo – Classe 1*
- *Superficie: are 4 ca 46 (mq 446)*
- *Reddito dominicale: € 2,76 – Reddito agrario: € 1,38*

8. Immobile 8 – Terreno – Fg. 3, Part. 400

- *Qualità: Uliveto – Classe 1*
- *Superficie: ca 70 (mq 70)*

- *Reddito dominicale: € 0,31 – Reddito agrario: € 0,20*

9. Immobile 9 – Terreno – Fg. 3, Part. 2442

- *Qualità: Uliveto – Classe 1*
- *Superficie: ca 15 (mq 15)*
- *Reddito dominicale: € 0,07 – Reddito agrario: € 0,04*

10. Immobile 10 – Terreno – Fg. 3, Part. 2444

- *Qualità: Seminativo – Classe 1*
- *Superficie: ca 37 (mq 37)*
- *Reddito dominicale: € 0,23 – Reddito agrario: € 0,11*

Palazzina su C.F. Foglio 3, particella 404 (Via Gramsci n. 349 – SP 44).

Nel complesso produttivo, la palazzina costituisce il fronte civile del compendio: è collocata sul margine sud del lotto, in corrispondenza del fronte stradale principale (SP 44), in posizione immediatamente riconoscibile in prossimità dell'accesso al compendio. Le due unità oggetto di pignoramento (Immobile 1 e Immobile 2) sono inserite in tale fabbricato, che ospita anche ulteriori unità a destinazione residenziale non comprese nel pignoramento. Pur trattandosi, di fatto, di un fabbricato pluripartito con parti comuni (androne, vano scala, disimpegni e aree esterne di accesso/manovra), nel corso del sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di una gestione condominiale formalmente strutturata (amministratore, regolamento, ripartizioni/millesimi e simili), risultando invece una gestione sostanzialmente di fatto delle parti comuni, in funzione dell'uso corrente del fabbricato.

Sotto il profilo edilizio e tipologico, il fabbricato risulta avviato con nulla osta comunale n. 236/1969 e successivamente sopraelevato con nulla osta n. 318/1969, intervento che conduce all'assetto pluripiano oggi riconoscibile. In termini descrittivi, la palazzina si configura come edificio a destinazione mista, articolato su piano seminterrato e su livelli fuori terra, con un piano a destinazione commerciale e sovrastanti piani a destinazione residenziale, serviti da parti comuni interne (androne e vano scala, con relativi pianerottoli/disimpegni).

Per caratteristiche costruttive generali, dalla lettura complessiva degli atti e dalle risultanze del sopralluogo l'organismo edilizio è riconducibile a struttura portante in cemento armato (tipologia a telaio con fondazioni isolate in c.a.), con tamponamenti in muratura, e copertura a falde con manto in tegole laterizie. Gli orizzontamenti interni sono in laterocemento gettati in opera, verosimilmente di tipo "SAP". Le facciate risultano finite in parte con intonaco civile tinteggiato e, sul prospetto principale, con ulteriori porzioni a rivestimento esterno realizzato mediante elementi modulari di piccolo formato (aspetto riconducibile a piastrellatura/rivestimento tipo clinker), con presenza di balconi aggettanti dotati di parapetti metallici. Il fabbricato è libero su tutti i lati, con affacci coerenti con l'uso commerciale-residenziale.

Quanto allo stato manutentivo delle parti comuni, occorre distinguere tra interno ed esterno. Gli spazi comuni interni (androne/vano scala) si presentano complessivamente fruibili e in ordinario stato d'uso, con finiture presenti e impianto elevatore (realizzato nell'ambito dell'intervento di abbattimento barriere architettoniche assentito con autorizzazione edilizia n. 5/2012). Diversamente, sui prospetti esterni sono visibili criticità riconducibili a fessurazioni anche marcate delle tamponature e lungo le linee di discontinuità tra tamponatura e telaio in c.a., nonché diffusi fenomeni di degrado delle finiture (disomogeneità e alterazioni della tinteggiatura, ammaloramenti/locali distacchi o scrostamenti, segni di esposizione agli agenti atmosferici). Tali elementi, pur non implicando in questa fase valutazioni strutturali (che saranno eventualmente approfondite nei quesiti pertinenti), concorrono a qualificare lo stato manutentivo esterno come bisognoso di interventi di ripristino delle finiture e di trattamento delle fessurazioni, oltre a una manutenzione puntuale delle porzioni maggiormente degradate.

Per quanto qui di interesse, risultano inoltre interventi su parti comuni che, pur non costituendo in questa fase oggetto di verifica di conformità, forniscono un utile riferimento temporale: nel 1995 risultano opere

di manutenzione ordinaria con ripristini e tinteggiatura esterna e interventi su lattonerie (gronde/pluviali); nel 2011 risultano interventi comprendenti il rifacimento del manto di copertura e opere correlate; nel 2012 è stato assentito l'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche con realizzazione dell'impianto elevatore e opere di raccordo dei percorsi. Tali circostanze indicano una presenza di attività manutentive nel tempo, che tuttavia non ha impedito l'insorgenza (o la permanenza) delle criticità oggi apprezzabili sulle facciate e sulle finiture esterne, come sopra descritto.



Figura 26 - Visuale della palazzina dal civico 349 – fronte principale a est e facciata laterale nord

L'accesso principale al fabbricato avviene dal fronte SP 44 (Via Gramsci), tramite area esterna di pertinenza comune e ingresso in androne; da qui si sviluppano il vano scala e i disimpegni comuni per la distribuzione delle unità. È presente l'impianto elevatore realizzato per l'accessibilità. Pur trattandosi, di fatto, di edificio con pluralità di unità autonome e parti comuni, non emergono elementi che facciano ritenere esistente una gestione condominiale strutturata (ad esempio amministratore, regolamento condominiale, evidenza di riparti/millesimi o gestione formalizzata). In termini sostanziali, l'assetto è quello tipico del condominio minimo o comunque di un condominio di fatto, nel quale le parti comuni risultano funzionali alla fruizione delle singole unità, ma senza riscontro di una organizzazione gestionale formalizzata.

Dalla documentazione catastale del fabbricato in mapp. 404 (elaborato planimetrico e elenco subalterni, come in figura precedente ed in allegati) risulta che le aree esterne non sono in proprietà esclusiva dei sub pignorati, bensì sono censite quali beni comuni non censibili (BCNC) distinti ai sub 7 e 8. In particolare, il sub 7 è descritto come "corte comune ai sub 1 e 2" (unità non oggetto di procedura e intestate a terzi), mentre il sub 8 è descritto come "corte e scala comuni ai sub 1 2 3 4 5 e 6", dunque comune anche ai sub oggetto di pignoramento (immobili 1 e 2).



Figura 27 - Visuale della palazzina (facciata secondaria a ovest e parete laterale nord)



Figura 28 - Androne ingresso palazzina

L'elaborato planimetrico rappresenta inoltre il sub 8 non solo come area esterna sul versante nord del lotto, ma anche come vano scala (presente al piano terra e ai piani superiori), elemento che conferma la funzione di accesso legittimo alle unità, in forza dei titoli e dell'assetto condominiale/pertinenziale del fabbricato. In tal senso, anche dall'atto di provenienza acquisito si rinviene l'espresso richiamo al sub 8 quale bene comune ai subalterni del fabbricato, coerentemente con la natura di accesso/servizio.

Alla luce di quanto sopra, per gli immobili 1 e 2 non si ravvisa necessità di costituire servitù di passaggio per l'accesso, in quanto l'accessibilità risulta già assicurata dalle parti comuni (BCNC) e, in particolare, dal sub 8, che comprende sia porzioni di corte sul fronte nord sia il sistema di distribuzione verticale (scala) rappresentato nell'elaborato planimetrico.

Resta fermo che la rappresentazione dell'elaborato planimetrico ha natura schematica/indicativa e, nel caso di specie, si riscontra una non perfetta corrispondenza tra la sagoma/ampiezza della corte sub 8 in elaborato planimetrico e quanto invece si evince dall'estratto di mappa, nel quale le aree scoperte del mapp. 404 appaiono diversamente proporzionate. In questa sede, anche in considerazione dell'uso effettivo riscontrato (piazzale sostanzialmente unitario, pavimentato e fruito in modo promiscuo), si ritiene ragionevole ricondurre alla disponibilità funzionale del BCNC sub 8 l'intera porzione residuale di area esterna sul versante nord del mapp. 404, precisando tuttavia che tale estensione ha valore descrittivo-funzionale ai fini della stima e non sostituisce eventuali verifiche di dettaglio su confini e consistenze delle parti comuni.

Diverso è il profilo relativo al mapp. 412 (CT), anch'esso oggetto di procedura e intestato alla ditta eseguita: per la sua raggiungibilità, l'unico percorso praticabile risulta, in concreto, l'attraversamento della corte sub 7 del mapp. 404, che però è BCNC comune ai soli sub 1 e 2 (di terzi) e, quindi, estranea alla titolarità dei beni pignorati. Ne discende che, pur non essendo necessarie opere (lo stato dei luoghi mostra un piazzale unitario utilizzato promiscuamente, con transiti e manovre già in atto), l'accesso al mapp. 412 attraverso il sub 7 integra un passaggio su bene altrui ed è qualificabile come servitù di passaggio (o, comunque, come diritto di transito da regolare), da intendersi a favore del mapp. 412 e a carico del BCNC sub 7. In termini pratici, si tratta dell'unico profilo di servitù/onere di accesso che emerge per il lotto: non incide sulle modalità d'uso attuali (già consolidate e promiscue), ma deve essere segnalato perché potenzialmente rilevante in sede di trasferimento e di futura gestione dei rapporti con i proprietari dei sub 1 e 2, sui quali insiste la comproprietà del sub 7. Si precisa che, allo stato delle ricerche espletate e della documentazione acquisita, non risultano rinvenuti atti costitutivi o regolamenti che disciplinino espressamente tale transito; tuttavia l'accesso di fatto al mapp. 412 avviene mediante attraversamento del BCNC sub 7, circostanza che deve essere segnalata come possibile servitù di passaggio (ovvero come diritto di transito da regolamentare) a favore del mapp. 412 e a carico del predetto bene comune.

Immobile 1 – Autorimessa (Catasto Fabbricati, Fg. 3, particella 404, sub 3, categoria C/6, piano S1)

L'unità è ubicata al piano seminterrato della palazzina, con accesso dal lato est attraverso gli spazi esterni comuni connessi all'edificio. L'ingresso carrabile/pedonale avviene mediante serranda metallica priva di automatismi; l'apertura frontale costituisce anche il principale elemento di aerazione naturale del locale (è inoltre presente un'apertura finestrata a luce fissa, posta in posizione alta, destinata alla sola illuminazione naturale del locale).

L'autorimessa si presenta come vano unico a pianta a "L", attualmente utilizzato in prevalenza come deposito, con presenza di materiali, attrezzature e arredi che hanno reso difficoltosa l'ispezione completa e la piena fruibilità degli spazi in sede di sopralluogo.

La superficie netta è pari a 23,77 mq. L'altezza netta interna è di metri 2,35. Nello schema grafico che segue, come anche da planimetrie allegate, sono indicati maggiori dettagli.

Le finiture interne risultano essenziali e coerenti con l'uso: pareti intonacate al civile, senza tinteggiatura di finitura; pavimentazione in elementi ceramici (piastrelle) posati a correre, con aspetto riconducibile a materiale tipo cotto/gres. Sono presenti impianti e passaggi tecnici in parte visibili.

Sono presenti dotazioni impiantistiche di base: impianto elettrico con linee in parte sottotraccia e in parte a vista, e punto luce con plafoniera; si rileva inoltre presenza di impianto idrico-fognario, compatibilmente con l'uso a deposito/locale di servizio. A soffitto è altresì presente un attraversamento di tubazioni/condotte aeree, riconducibili a impiantistica al servizio del fabbricato o di altre unità: tale circostanza, per come si manifesta, è compatibile con una servitù/uso impiantistico di fatto (passaggio tecnico), da considerarsi inquadrabile nell'ambito dei rapporti tra unità e parti comuni/impianti del fabbricato, salva migliore definizione documentale.

È inoltre presente un varco di collegamento interno con il resto della palazzina, tramite porta in legno tamburato, che conferma la relazione funzionale dell'unità con i percorsi interni (e, verosimilmente, con parti comuni o locali contigui).

Lo stato di manutenzione dell'autorimessa è valutabile come sufficiente in rapporto alla destinazione: non si rilevano, per quanto ispezionabile, elementi tali da precludere l'uso ordinario del locale come autorimessa/deposito.

Quanto all'agibilità/usabilità, risulta rilasciata autorizzazione comunale (pratica n. 23/1975) in data 19/07/1975, con riferimento a scantinato e negozio, e con collaudo delle opere in cemento armato in data 04/12/1971.

SUPERFICI LORDE		COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
AUTORIMESSA	26,56 mq	1,00	26,56 mq
TOTALE SUPERFICI LORDE	26,56 mq		26,56 mq

Figura 29 – Immobile 1, Calcolo della superficie commerciale.

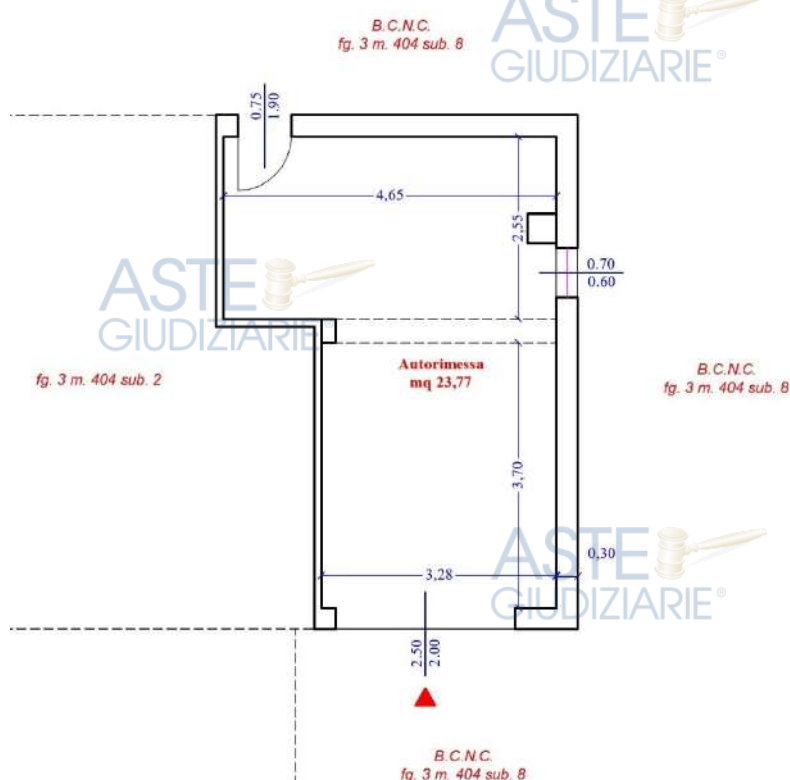


Figura 30 - Immobile 1, rilievo (fuori scala). Nord a destra.



Figura 31 - Immobile 1 (Autorimessa) - Ingresso



Figura 32 - Immobile 1 (autorimessa) - Interni



Figura 33 - Immobile 1 (autorimessa), interni e luce fissa



Figura 34 - Immobile 1 (autorimessa). Interni e varco di collegamento interno con altri ambienti della palazzina

Immobile 2 – Negozio (Catasto Fabbricati, Fg. 3, particella 404, sub 4, categoria C/1, piano T)

L'unità ha accesso dal fronte principale dell'edificio (del quale occupa, in pianta, tutta l'impronta), a quota rialzata rispetto al piano di campagna, ed è servita da accesso esterno mediante percorso iniziale su parti comuni (b.c.n.c. del mappale 404) e successiva scalinata con balconata/ballatoio di pertinenza esclusiva del negozio. L'ingresso avviene tramite ampia apertura vetrata prospiciente la balconata.

Il negozio si compone di un'ampia zona vendita, di un locale destinato a ufficio e di un disimpegno che conduce al servizio igienico e mette in comunicazione l'unità con l'androne condominiale. È presente inoltre un secondo varco di collegamento con l'androne condominiale: tale apertura risulta percepibile dal lato androne, mentre dal lato negozio è attualmente schermata dalla disposizione di pannellature e articoli in vendita (non immediatamente visibile dalla zona vendita).

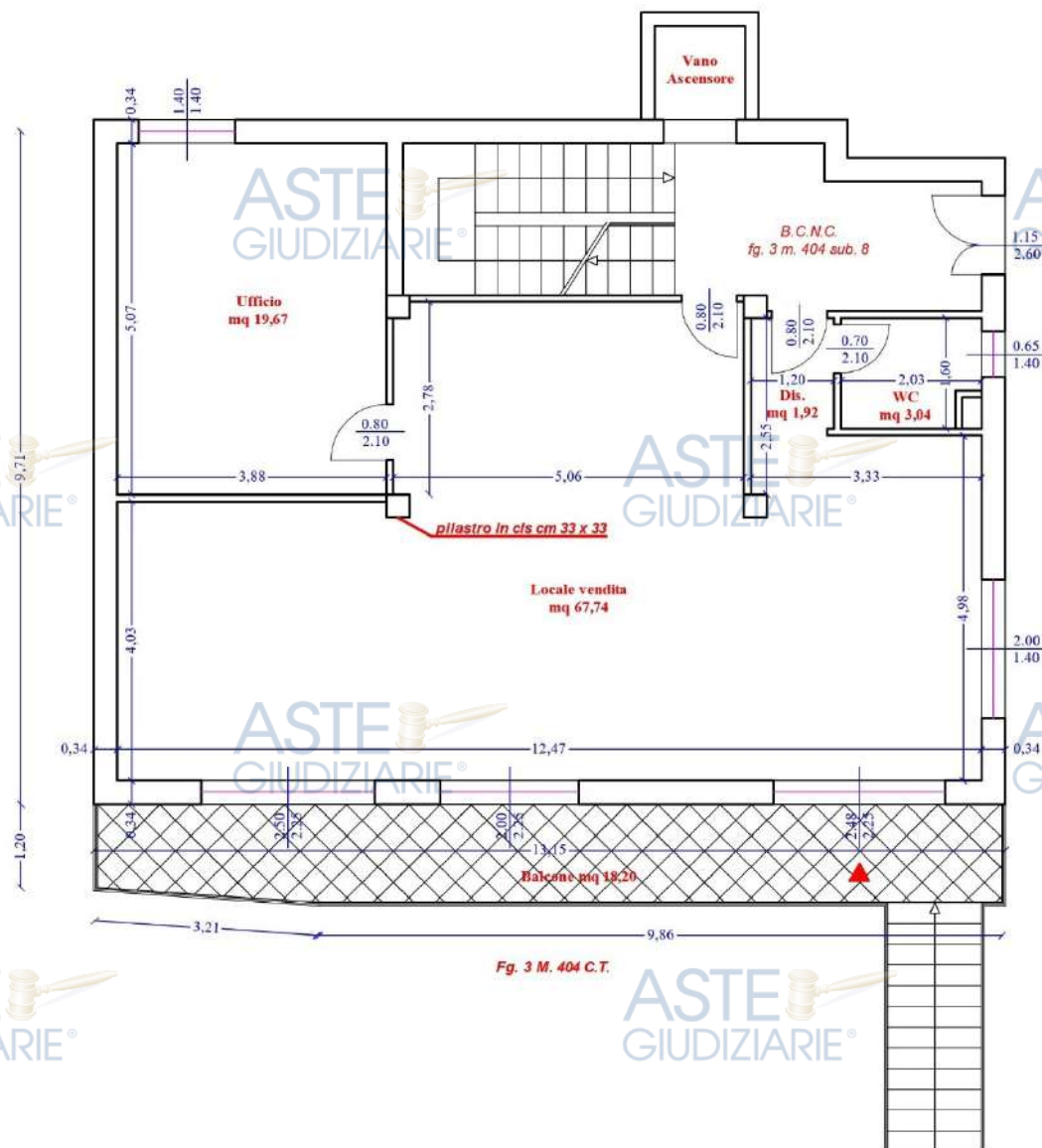
Gli ambienti presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica; pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati. Le aperture esterne sono costituite da numerose vetrate e finestre con telai in alluminio anodizzato e vetro singolo. Sono presenti chiusure oscuranti del tipo avvolgibile con cassonetto coprirullo. Le porte interne sono in legno tamburato. Il servizio igienico è rifinito con pavimento e rivestimenti ceramici e dotato di finestra.

Risultano presenti gli impianti elettrico e telefonico, nonché l'impianto idrico-fognario a servizio del bagno. È presente un impianto di climatizzazione del tipo "split", con unità interna collocata nel solo locale ufficio e unità esterna in facciata/esterno; pertanto la climatizzazione non risulta estesa direttamente alla zona vendita.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato un quadro di degrado localizzato sia sugli elementi esterni di accesso al negozio sia all'interno del servizio igienico. In particolare, la balconata e la scalinata di pertinenza esclusiva dell'unità presentano fessurazioni diffuse e distacchi localizzati delle finiture, con porzioni di copriferro ammalorate; in più punti si rilevano ossidazione delle armature e fenomeni di sfogliamento/espulsione del copriferro, soprattutto in corrispondenza degli spigoli e dell'intradosso dei manufatti. Anche i parapetti metallici evidenziano una corrosione superficiale diffusa. Nel loro complesso, tali evidenze sono compatibili con un ammaloramento avanzato correlabile all'esposizione agli agenti atmosferici e all'azione dell'umidità (con possibili processi di carbonatazione del calcestruzzo e/o infiltrazioni), e rendono opportuno prevedere interventi di ripristino corticale con trattamento e protezione delle armature, nonché la revisione dei parapetti e delle protezioni superficiali.

All'interno del servizio igienico, sempre in sede di sopralluogo, è stata rilevata un'infiltrazione con marcato degrado dell'intonaco e della tinteggiatura al soffitto e in corrispondenza dell'angolo alto, con aloni, distacchi e porzioni di finitura compromesse. Per caratteristiche, estensione e posizione, il fenomeno appare verosimilmente riconducibile a una perdita da condotta idrica e/o da scarico afferente ai servizi soprastanti; in via subordinata non può escludersi una migrazione d'acqua dall'alto lungo cavedi o attraversamenti impiantistici. Si ritiene pertanto necessario un accertamento puntuale sugli impianti del piano superiore e, una volta eliminata la causa, il successivo ripristino delle finiture del locale.

Il negozio ha altezza interna netta di metri 2,93 e gli ambienti hanno le seguenti superfici nette: Locale vendita mq 69,77; ufficio mq 19,67; disimpegno mq 1,92; wc mq 3,04; balcone mq 18,20. Maggiori dettagli nella planimetria allegata e riportata nel seguito sottoforma di stralcio.



SUPERFICI LORDE		COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
LOCALE VENDITA	72,68 mq	1,00	72,68 mq
UFFICIO	21,86 mq	1,00	21,86 mq
DISIMPEGNO E W.C.	6,03 mq	1,00	6,03 mq
BALCONE	18,20 mq	0,30	5,46 mq
TOTALE SUPERFICI LORDE	118,77 mq		106,03 mq

Figura 35 - Immobile 2, planimetria di rilievo (fuori scala, nord a destra) con calcolo delle superfici commerciali.



Figura 36 - Immobile 2 (negozio), ingresso principale e affaccio laterale



Figura 37 - Immobile 2 (negozio), particolare ingresso



Figura 38 - Immobile 2 (negozi), balconata e ingresso principale



Figura 39 - Immobile 2 (negozi), balconata



Figura 40 - Immobile 2 (negozi), ingresso zona vendita, disimpegno e varco verso androne condominiale



Figura 41 - Immobile 2 (negozi), visuale della zona vendita dall'ingresso. In fondo a destra, l'ufficio.



Figura 42 - Immobile 2 (negozi), visuale della zona vendita verso l'ingresso



Figura 43 - Immobile 2 (negozi), ufficio



Figura 44 - Immobile 2 (negozio), ufficio

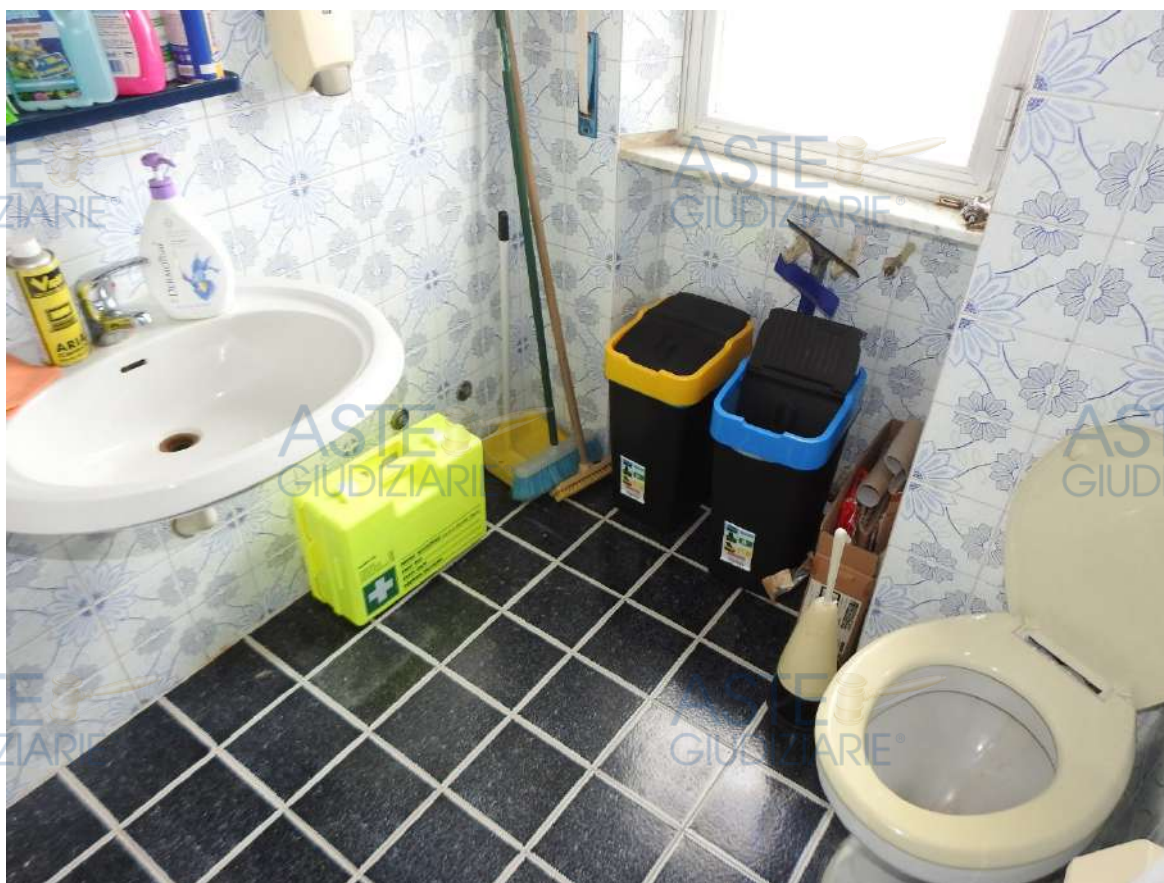


Figura 45 - Immobile 2 (negozio), bagno



Figura 46 - Immobile 2 (negozio), bagno



Figura 47 - Immobile 2 (negozio), vista dei varchi di collegamento con l'androne condominiale da questo



Figura 48 - Immobile 2 (negozio), infiltrazioni bagno



Figura 49 - Immobile 2 (negoziò), degrado calcestruzzo scalinata di accesso



Figura 50 - Immobile 2 (negoziò), degrado calcestruzzo balconata



Figura 51 - Immobile 2 (negozio), degrado calcestruzzo balconata

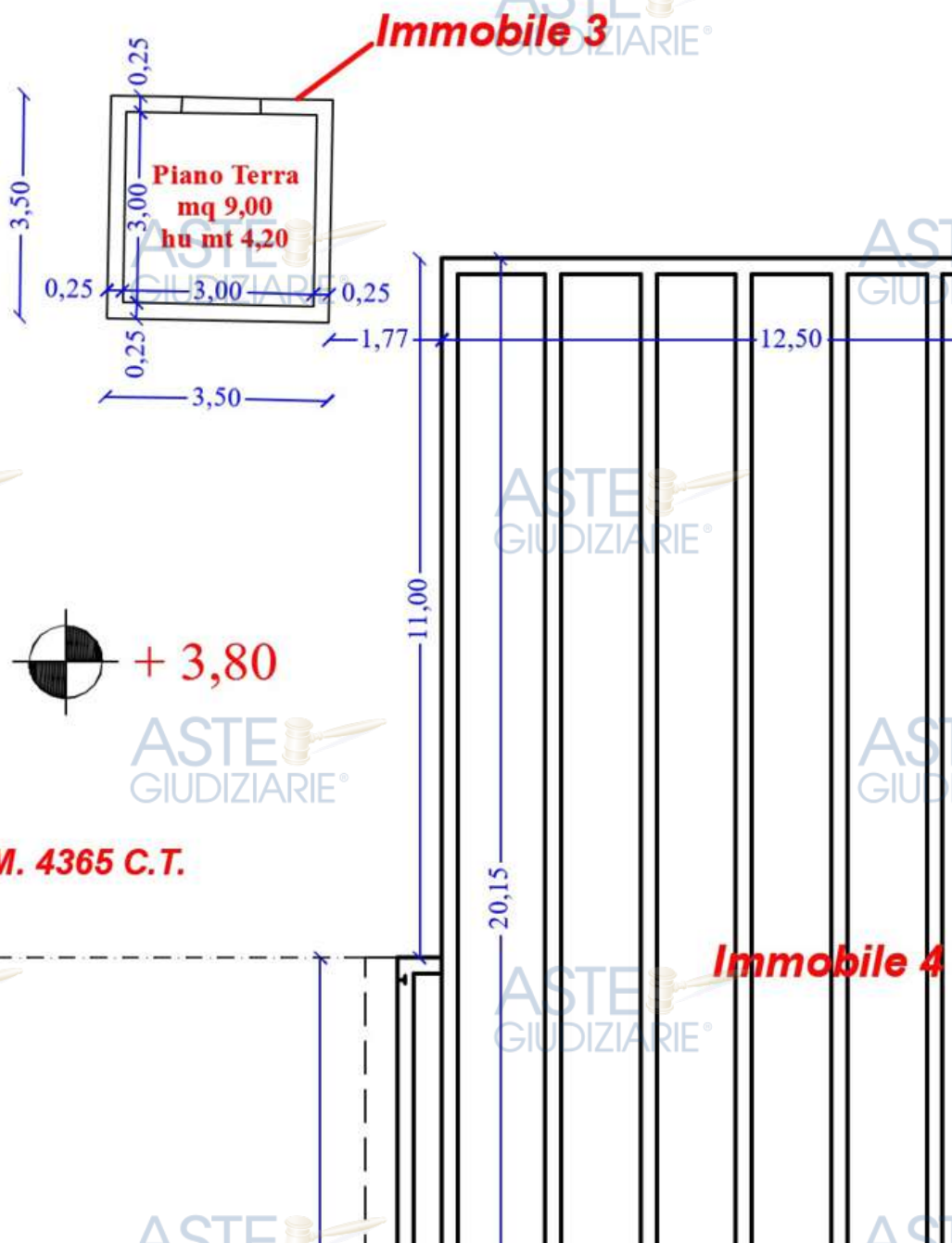
Immobile 3 – Cabina elettrica (Catasto Fabbricati, Fig. 3, particella 4365, sub 1, categoria D/7, piani T-1)

Trattasi di un manufatto isolato destinato a cabina elettrica, ubicato lungo la vecchia strada (viabilità sterrata), con accesso diretto dall'esterno mediante porta in ferro prospiciente la strada medesima. La cabina si sviluppa in elevazione su due livelli fuori terra, con sagoma in pianta pressoché quadrata e configurazione a torre; i due piani risultano collegati internamente da una scalinata ripida, coerente con la tipologia costruttiva originaria dell'opera.

Sotto il profilo edilizio, dagli atti acquisiti risulta che la cabina è stata edificata sulla base di Nulla Osta comunale n. 320/1969, rilasciato per la realizzazione di una cabina elettrica in muratura di blocchi forati di cemento pressato con finitura ad intonaco civile; solai in laterocemento gettati in opera (verosimilmente del tipo "SAP"); fondazioni in calcestruzzo con pietrame affogato. Le facciate presentano aperture tecniche/di aerazione e, in sommità, sono visibili elementi riconducibili agli organi di linea (isolatori e staffaggi), tipici delle cabine di trasformazione/derivazione.

Lo stato dei luoghi è apparso marcatamente degradato. In particolare, si osservano diffuse alterazioni e annerimenti delle superfici intonacate, presenza di colonizzazione biologica e vegetazione infestante a ridosso dei prospetti e dell'accesso, nonché evidenti segni di ossidazione/corrosione sugli elementi metallici (porta e griglie). Il contesto esterno e le condizioni di degrado hanno reso sconsigliabile, per ragioni di sicurezza, l'accesso e la permanenza all'interno del manufatto; conseguentemente non è stato eseguito un rilievo diretto degli ambienti interni né è stato possibile verificare in contraddittorio la consistenza e lo stato delle eventuali apparecchiature elettriche. Le misure sono state quindi assunte per quanto possibile dall'esterno, con le limitazioni del caso.

L'altezza netta interna è di metri 4,20, la superficie netta interna per ogni piano è pari a mq 9,00. Negli stralci planimetrici che seguono sono evincibili ulteriori dettagli.



Fg. 3 M. 4365 C.T.

Figura 52 - Immobilità 3, stralcio planimetria piano terra. Fuori scala, nord a destra.

SUPERFICI LORDE		COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
IMMOBILE 3 (P.T. + P.P.)	(12,25 + 12,25 mq)	1,00	24,50 mq

Figura 53 - Immobilità 3, calcolo superficie commerciale



Figura 54 - Immobile 3 (cabina elettrica), visuale dalla strada vecchia, visuale dalla strada vecchia. Prospetti nord e sud



Figura 55 - Immobile 3 (cabina elettrica), ingresso



Figura 56 - Immobile 3 (cabina elettrica), visuale dalla strada vecchia. Prospetto sud



Figura 57 - Immobile 3 (cabina elettrica). Prospetto nord.

Immobile 4 – Capannone principale (Catasto Fabbricati, Fg. 3, particella 4365, sub 2, cat. D/7, piano T)

L'unità produttiva principale è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mogoro (F272) al Foglio 3, particella 4365, subalterno 2, con ubicazione in Via Antonio Gramsci n. 349 (piano T). La scomposizione che segue in corpi e impianti (da 4A a 4F) ha finalità esclusivamente descrittiva, utile a comprendere conformazione, consistenza e dotazioni del complesso, fermo restando che il bene viene trattato unitariamente quale capannone principale.

Il fabbricato si colloca in contesto a prevalente destinazione produttiva (zona D2a secondo gli strumenti urbanistici comunali già richiamati per il lotto), con spazi esterni adibiti a deposito e movimentazione. L'accessibilità carrabile avviene dalla viabilità pubblica verso l'area pertinenziale esterna (piazzale), idonea alla manovra di mezzi e alla logistica ordinaria; sono presenti varchi di ampia luce per l'accesso ai locali di lavorazione/deposito. In sede di sopralluogo, la percorribilità interna ed esterna è risultata sensibilmente limitata dalla presenza di materiali, attrezzature e macchinari, con conseguenti difficoltà operative per il rilievo speditivo e per la verifica puntuale di talune porzioni.

Il complesso si configura come capannone industriale con struttura portante metallica (telai/capriate in acciaio), tamponamenti prevalentemente in blocchi di calcestruzzo a vista e pavimentazione in calcestruzzo. La copertura è realizzata con pannelli/lastre ondulate in cemento-amianto posate su profili tipo "omega", con inserimenti di lastre traslucide per l'illuminazione naturale zenitale; sono presenti apparecchi di illuminazione sospesi di tipo industriale. I serramenti rilevati sono in alluminio con vetro singolo. Nel rilievo in situ è stata osservata un'ampia lesione verticale sul paramento murario del fronte principale del corpo 4A, da considerarsi elemento di attenzione ai fini manutentivi (necessaria verifica tecnica dedicata per inquadramento e monitoraggio).

4A – Corpo storico-principale (origine 1967).

Costituisce il nucleo principale del capannone, con ampia campata destinata a lavorazione/deposito. All'interno sono presenti scaffalature e aree di stoccaggio, macchinari e attrezzature connessi all'attività (produzione/manipolazione di manufatti in cemento), che appare allo stato non più in esercizio continuativo. Le superfici e le altezze utili sono quelle proprie di un capannone industriale; in particolare, la planimetria catastale rappresenta un'altezza interna pari a circa 5,40 m. L'ambiente risulta fortemente ingombro, con percorsi interni condizionati da depositi e mezzi (carrelli elevatori, piccoli veicoli operativi, pallet, stampi e materiali vari).

All'interno del 4A è stato rilevato un blocco servizi realizzato come volume autonomo, suddiviso in due porzioni funzionali:

- una porzione adibita a spogliatoio/servizi igienici, con finiture a rivestimento ceramico, apparecchi sanitari e lavabo; sono visibili componenti dell'impianto idrico-sanitario e produzione di acqua calda sanitaria (boiler/scaldacqua), con scarichi convogliati a rete;
- una porzione adibita a zona cucina/ristoro, con rivestimenti ceramici e presenza di focolare/camino interno, oltre a dotazioni accessorie coerenti con un uso di servizio al personale.

4B – Ampliamento condonato (1988).

È una porzione addossata al corpo principale, caratterizzata in sito da configurazione più aperta e, per quanto osservabile, sostanzialmente priva di tamponature perimetrali in ampie parti. Tale conformazione determina maggiore esposizione agli agenti esterni e una fruibilità assimilabile a tettoia/reparto coperto di appoggio alle lavorazioni.

4C – Ulteriore aggiunta condonata (1988).

È porzione complementare al 4A, realizzata nel medesimo periodo della porzione 4B e ricompresa nel titolo in sanatoria; si configura come ulteriore estensione funzionale degli spazi coperti e di servizio alle lavorazioni, con caratteristiche costruttive coerenti con il complesso (strutture e chiusure di tipo industriale) ed è destinato a silos. L'agibilità n. 16/1992 risulta riferita ai soli ampliamenti 4B–4C.

4D – Celle di essiccazione (C.E. n. 72/1989).

Trattasi di un impianto/volume destinato all'essiccazione, inserito per una parte entro il volume dell'ampliamento 4B e, per l'altra parte, sporgente verso la retrostante viabilità interna (vecchia strada).

La sua collocazione a cavallo tra volumi incide sulla lettura planivolumetrica del complesso e sulle modalità di accesso/manutenzione.

4E – Impianto di maturazione (Nullaosta n. 320/1969).

Impianto funzionale alla maturazione, rilevato come collocato internamente al volume del 4A pur essendo assentito da autonomo titolo edilizio. In sito si riscontrano linee/macchinari e strutture di processo pertinenti alle lavorazioni, con ingombri e percorsi operativi coerenti con un ciclo produttivo industriale.

4F – Vasche/decantazione liquami.

Opere impiantistiche esterne (vasche/decantazione melme) ricondotte, per genesi e funzione, al corpo originario 4A e al ciclo produttivo; costituiscono dotazione impiantistica del complesso e risultano funzionalmente asservite all'attività.

È presente impianto elettrico di tipo industriale con posa in vista (canalizzazioni/linee e corpi illuminanti sospesi). Per gli impianti non è stato possibile, in sede di sopralluogo, acquisire certificazioni di conformità/rispondenza; pertanto l'adeguamento alle normative vigenti dovrà essere valutato con verifiche specialistiche e, se del caso, con interventi di riordino/sostituzione dei componenti. Nel blocco servizi è presente impianto idrico-fognario con produzione di acqua calda sanitaria. Non si rappresentano, allo stato degli atti e del sopralluogo, ulteriori impianti speciali pienamente verificabili (antincendio, trattamento aria, ecc.), anche in ragione dell'ingombro diffuso e della parziale inaccessibilità.

Non risulta disponibile APE per l'unità in oggetto, come da riscontro già acquisito presso RAS – Assessorato dell'Industria (prot. 60701 del 22/12/2025, rep. 106), che attesta l'inesistenza di attestati registrati per le unità del compendio.

Superficie netta, altezza interna utile (oltre alle indicazioni desumibili dalla planimetria catastale), coefficienti adottati e superficie commerciale sono riportati nelle tabelle di calcolo e negli elaborati grafici di rilievo allegati alla relazione (con riproduzioni in formato ridotto nel testo e in formato ordinario negli allegati). In ragione delle condizioni di ingombro e del degrado di alcune porzioni, il rilievo è stato condotto privilegiando gli elementi accessibili e verificabili, con riscontri e integrazioni come da schemi allegati.

Nel complesso, lo stato manutentivo dell'immobile può qualificarsi come sufficiente, o poco inferiore, in relazione alla vetustà del compendio, alla presenza di depositi diffusi e ad alcune porzioni con degradi localizzati anche avanzati (in particolare in corrispondenza di aree meno presidiate e/o maggiormente esposte). Sono inoltre presenti macchinari e attrezzature apparentemente stabilmente installati e funzionali al ciclo produttivo, la cui effettiva operatività non è stata verificabile in sede di sopralluogo; tale circostanza potrà incidere sulle attività di sgombero, ripristino e/o adeguamento che l'eventuale acquirente dovesse programmare. Per completezza si rileva che, dagli accessi agli atti esperiti, non risultano rinvenuti depositi o fascicoli relativi a pratiche in c.a. e/o collaudi statici ai sensi della normativa di settore, né le relazioni ispettive e i collaudi previsti dal R.D. 2229/1939, con esito negativo delle ricerche presso i competenti archivi; resta pertanto ferma la necessità, in caso di riattivazione o rifunionalizzazione dell'insediamento, di valutazioni tecniche mirate sul comportamento e sulla sicurezza delle strutture. Si ribadisce, infine, che l'agibilità acquisita riguarda i soli ampliamenti 4B–4C, e non il corpo storico 4A.

Nelle pagine seguenti saranno riportati, in sequenza, i rilievi del capannone nella sua interezza costituiti da planimetria del piano terra, pianta delle coperture e schema grafico con indicazione delle superfici commerciali.



Figura 58 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4B. Visuale dall'ingresso principale.



Figura 59 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4B. Visuale verso l'ingresso principale.



Figura 60 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4B. Impianto di essicazione.

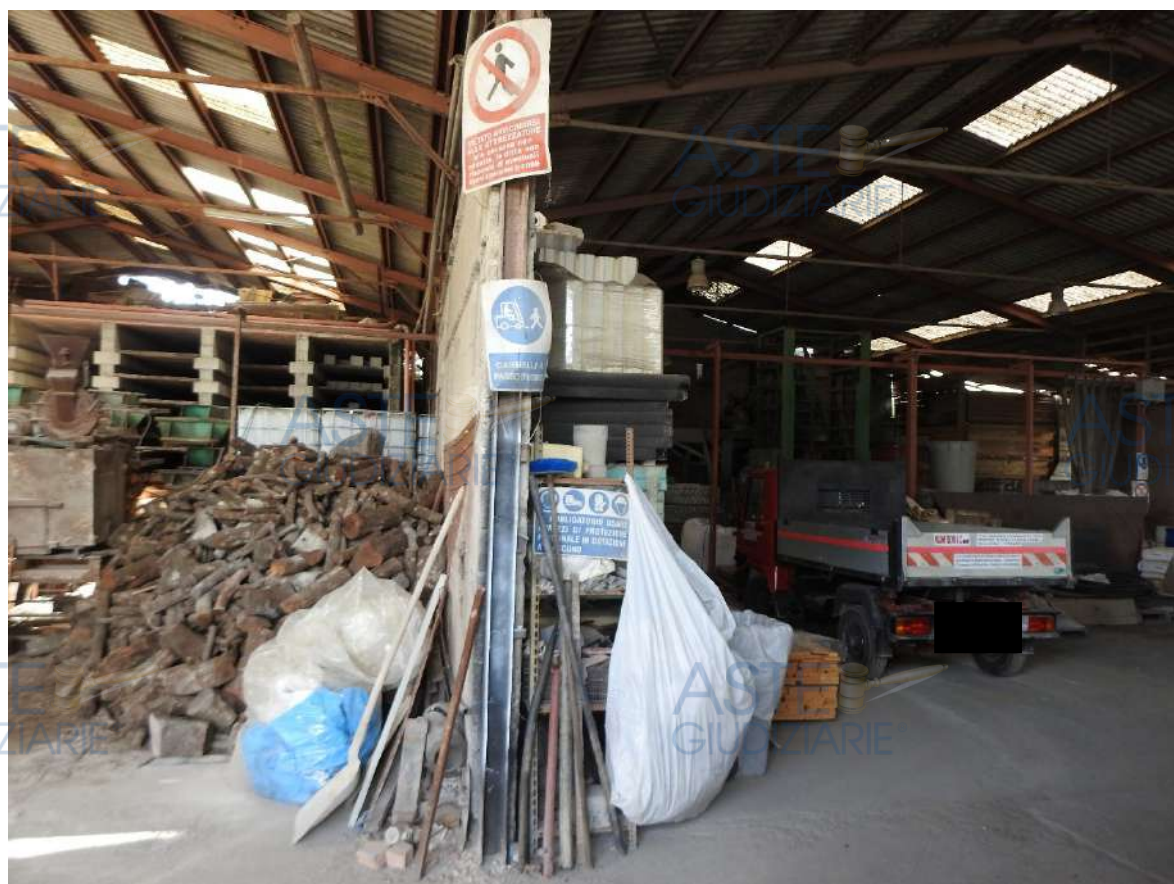


Figura 61 - Immobile 4 (capannone principale), Visuale a cavallo dei blocchi 4B (a sx) e 4A (a dx).



Figura 62 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4A. Visuale dall'ingresso principale.



Figura 63 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4A. Visuale verso impianto di maturazione (a sx) e blocco servizi (a dx).



Figura 64 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4A. Visuale verso il blocco servizi (a sx la cucina, a dx spogliatoio con servizi igienici).



Figura 65 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4A. Servizi igienici, visuale da ingresso a wc-doccia.



Figura 66 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4A. Servizi igienici - wc.



Figura 67 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4A. Servizi igienici – doccia.



Figura 68 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4A. Servizi igienici, visuale da wc-doccia a ingresso.



Figura 69 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4A. Cucina.



Figura 70 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4A. Cucina.



Figura 71 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4A. Visuale verso il retro.



Figura 72 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4A. Zona retro, degrado parete controterra.



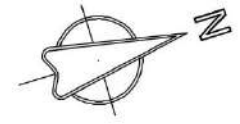
Figura 73 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4A. Visuale dal retro verso l'ingresso.



Figura 74 - Immobile 4 (capannone principale), blocco 4C.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 12,00



ASTE GIUDIZIARIE®



Immobile 5 – Tettoia operativa (Catasto Fabbricati, Fg. 3, particella 5117, sub 2, cat. C/6, piano T)

L'immobile 5 è costituito da una tettoia produttiva in diretta connessione funzionale e spaziale con il compendio principale (immobile 4), avente genesi edilizia riconducibile alla medesima fase autorizzativa del blocco 4D. Il manufatto presenta struttura portante in carpenteria metallica e copertura in lastre ondulate di cemento-amianto; risulta chiuso su due lati, con ampie aperture sugli altri fronti, e, in ragione dell'ubicazione nel lotto, presenta la parete retrostante controterra, analogamente a quanto riscontrato per l'immobile 4. L'area pertinenziale circostante è ampia e idonea alle esigenze di manovra e servizio, coerentemente con la destinazione produttiva dell'insediamento. Quanto alla destinazione d'uso, l'immobile risulta nato quale locale funzionale alla produzione di travetti; al sopralluogo è stato invece riscontrato l'utilizzo a servizio della produzione/confezionamento di calcestruzzo, con presenza di impianti e attrezzature (tramogge, nastri/convogliatori, silos, macchinari e componenti impiantistici) che determinano un significativo ingombro degli spazi e hanno reso difficoltosa la ricognizione diretta di alcune porzioni. È inoltre presente un blocco ufficio interno, realizzato con caratteristiche che lasciano ritenere un'installazione relativamente recente rispetto al corpo principale, con serramenti e finiture di tipo più moderno rispetto al resto del fabbricato ed in buone condizioni di conservazione. Le condizioni di conservazione della restante parte dell'immobile n. 5 sono, invece e nel complesso, analoghe a quelle del compendio: si evidenziano fenomeni di ossidazione delle carpenterie e, come da riscontro visivo, segni di degrado della copertura (con elementi ammalorati/localmente compromessi). Non risulta reperita documentazione di collaudo delle strutture; parimenti non risulta agibilità per l'immobile 5. I dati metrici e geometrici, nonché l'inquadramento planimetrico e la consistenza, sono assunti come da elaborati grafici e dalla planimetria catastale allegata, richiamati nel corpo della relazione (seguono rilievi di piano terra e coperture, nonché diagramma generale degli immobili 3, 4, 5 con indicazione delle superfici). Così come per l'immobile n. 4 (posto che i blocchi 4B e 4C sono dotati di agibilità), non sono state reperite dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti.



Figura 75 - Immobile 5 (tettoia operativa). Vista del prospetto principale.



Figura 76 - Immobilità 5 (tettoia operativa). Vista del prospetto principale e della copertura in eternit.



Figura 77 - Immobilità 5 (tettoia operativa). Vista laterale/retro.



Figura 78 - Immobile 5 (tettoia operativa). Visuale interna.



Figura 79 - Immobile 5 (tettoia operativa). Visuale interna.



Figura 80 - Immobile 5 (tettoia operativa). Ufficio.



Figura 81 - Immobile 5 (tettoia operativa). Interno ufficio.



Figura 82 - Immobile 5 (tettoia operativa). Interno ufficio.



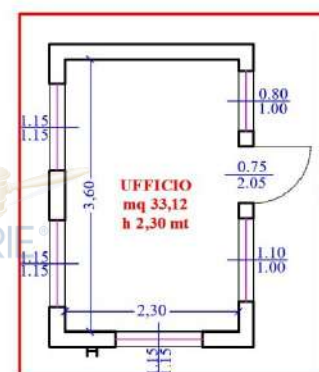
Figura 83 - Immobile 5 (tettoia operativa). Degrado copertura in cemento amianto.

PLANIMETRIA RILIEVO FG. 3 M 5117 S 2
H VARIE - SCALA 1:200
IMMOBILE 5 - TETTOIA

PIANTA PIANO TERRA



Fig. 3 M. 5117 C.T.



dettaglio - scala 1:100

Fig. 3 M. 2245 C.T.

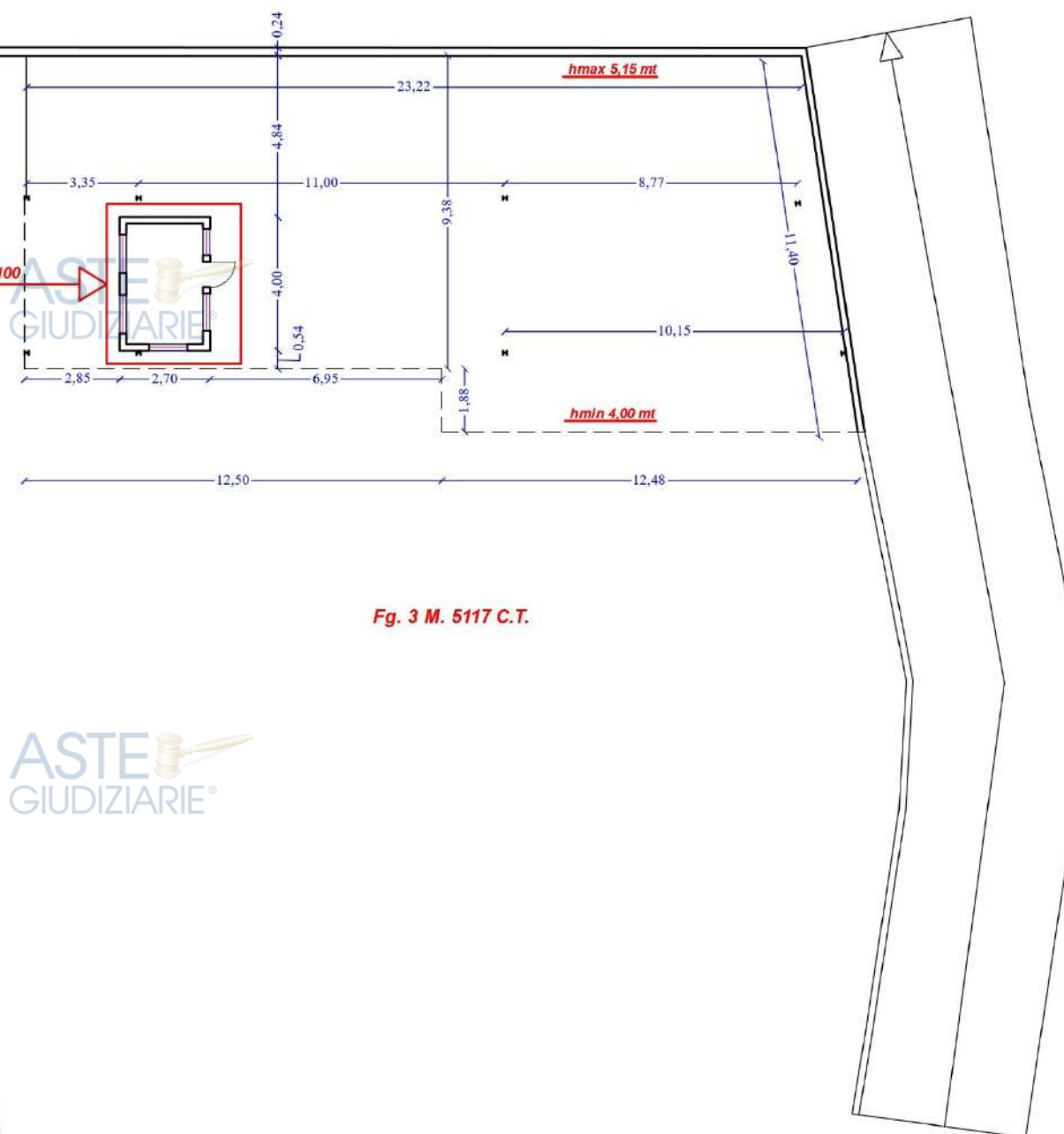


Fig. 3 M. 5117 C.T.



PLANIMETRIA COPERTURE FG. 3 M 5117 S 2
SCALA 1:200
IMMOBILE 5 - TETTOIA

PIANTA COPERTURE

Fg. 3 M. 5117 C.T.

Fg. 3 M. 2245 C.T.

Fg. 3 M. 5117 C.T.

+ 0,00

+ 3,80

+ 3,80

Tramogge

$p = 12\%$

$p = 12\%$



Opere accessorie su mappale 412 – inquadramento

Il loggiato e il deposito (così indicati ma con le doverose precisazioni che seguiranno) insistono sull'area immediatamente a sud della palazzina e ricadono sul mappale 412. Pur non risultando censiti autonomamente al Catasto Fabbricati, per entrambi sono presenti titoli edilizi e risulta altresì presentata una pratica SUAPE recente (comune a loggiato e deposito) avente ad oggetto la rimozione delle coperture di amianto e il rifacimento delle stesse, con riferimento appunto a deposito e loggiato lato palazzina. In questa sede si descrive esclusivamente lo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo, rinviando ogni valutazione di conformità alla specifica trattazione.

In corrispondenza dell'area indicata nella pratica SUAPE come "tettoia" e, nel titolo edilizio principale, come "loggiato", non è stato riscontrato un loggiato o una tettoia riconoscibile come tale. Al posto dell'opera attesa sono presenti due box prefabbricati coibentati, realizzati con pannelli tipo sandwich, con aperture e infissi. I due box risultano appoggiati su blocchi in calcestruzzo e si presentano come moduli funzionali di servizio, verosimilmente posati in epoca recente rispetto alla genesi edilizia originaria del compendio. L'assetto complessivo dell'area, anche per la presenza di materiali e ingombri, non consente una lettura immediata delle relazioni geometriche con le previsioni progettuali; si dà tuttavia atto che, allo stato, non vi è traccia di una struttura aperta coperta assimilabile a loggiato o tettoia.

Il deposito, adiacente alla palazzina e nello stesso ambito pertinenziale, si presenta invece come un manufatto distinto dai box. Alla data del sopralluogo esso appare ridotto a una semplice intelaiatura metallica, priva di chiusure laterali e priva di copertura, con configurazione di fatto aperta e non protetta. Tale condizione, unitamente alle evidenze di lavorazioni e modifiche, risulta coerente con un assetto in trasformazione e con interventi non ultimati, richiamati dalla pratica SUAPE più recente. Le superfici e le dimensioni geometriche di riferimento sono quelle riportate nei disegni metrici inseriti nel corpo della relazione e negli elaborati allegati.



Figura 86 - Mappale 412 e relative installazioni. Visuale dalla palazzina verso SP44



Figura 87 - Mappale 412 e relative installazioni. Visuale dalla palazzina verso sud



Figura 88 - Mappale 412 e relative installazioni. Visuale dalla palazzina verso deposito



Figura 89 - Mappale 412 e relative installazioni. Particolare della struttura metallica del deposito.



Figura 90 - Mappale 412 e relative installazioni. Particolare della struttura metallica del deposito.

Nel complesso, l'area del loggiato e del deposito si configura come una zona di servizio in stato di riorganizzazione, nella quale l'elemento oggi maggiormente riconoscibile è costituito dai due box prefabbricati al posto del loggiato previsto, mentre il deposito si presenta come struttura metallica residua, allo stato priva di finiture e di copertura.

Porcilaia.

Nell'ambito del compendio, sul mappale 4365, tra la cabina elettrica e i corpi principali del capannone, in aderenza al blocco 4D e alla stessa cabina, è presente un piccolo manufatto precario identificato come porcilaia, non accatastato e privo di titoli edilizi rinvenuti. Il manufatto insiste in prossimità del confine con il limitrofo mappale 391, estraneo alla procedura. Si tratta di un volume realizzato con murature in blocchi di calcestruzzo, con porzioni sommariamente rifinite e aperture di aerazione schermate, sormontato da copertura in lastre ondulate di cemento-amianto; lo stato manutentivo è scadente, con diffuse tracce di degrado e vegetazione spontanea nelle adiacenze. L'accesso e la verifica interna non sono risultati praticabili durante il sopralluogo; le misure sono state pertanto assunte dall'esterno, per quanto consentito dalle condizioni dei luoghi. Si anticipa sin d'ora che il manufatto è da ritenersi da demolire; modalità operative e stima dei relativi oneri saranno sviluppate nella specifica sezione dedicata.



*Figura 91 - Porcilaia. Visuale dal mappale 4365 verso la cabina elettrica.
A sx il mappale 391 (estraneo alla procedura). A dx il blocco 4D (essiccazione).*



Figura 92 - Porcilaia. Visuale dal mappale 4365 verso la cabina elettrica. Particolare.



Figura 93 - Porcilaia. Visuale da sopra il blocco 4D.

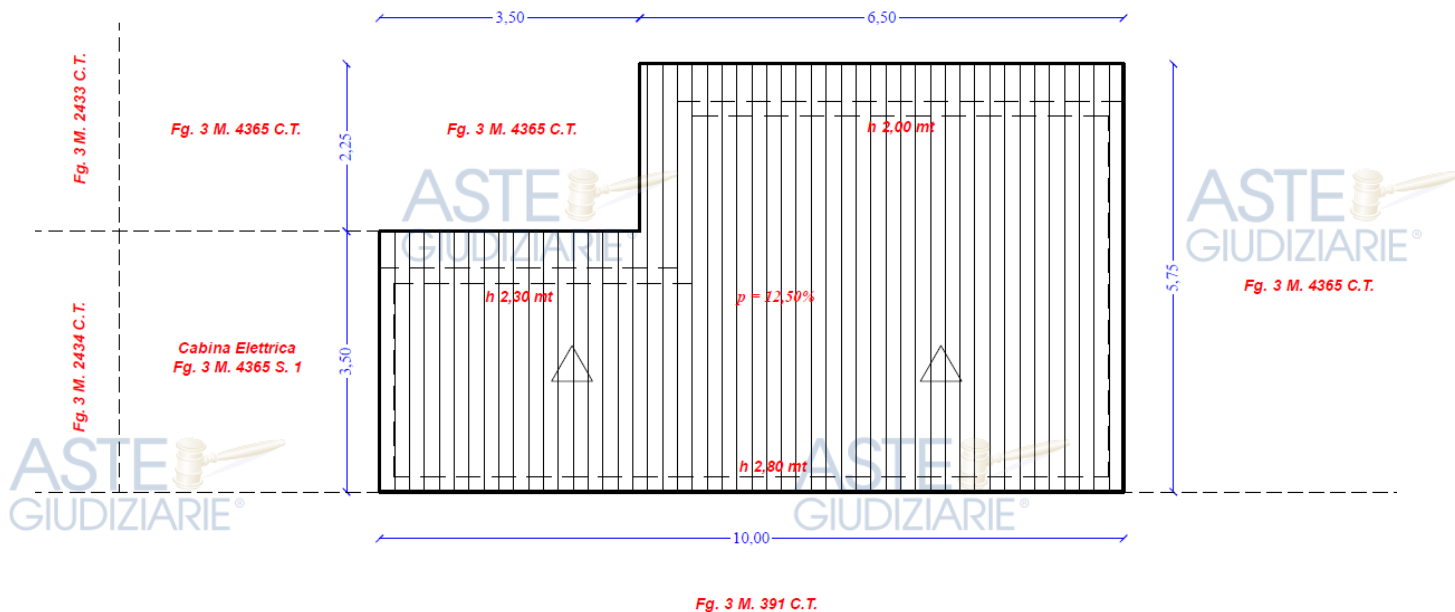


Figura 94 - Rilievo porcilaia. Fuori scala, nord in alto.

Immobili 6, 7, 8, 9, 10 (Terreni).

Gli immobili pignorati censiti al Catasto Terreni, pur riportando qualità agricole (seminativo e uliveto), costituiscono di fatto porzioni residuali e pertinenziali del compendio produttivo nel suo insieme. Al sopralluogo essi sono risultati integralmente inglobati nell'assetto funzionale dello stabilimento, con superficie prevalentemente pavimentata in calcestruzzo e utilizzata come piazzale operativo, aree di manovra e transito interno, nonché come spazi di servizio a supporto dei fabbricati e degli impianti descritti nei precedenti paragrafi. In tale configurazione, la loro destinazione concreta risulta quella di aree esterne asservite all'attività, senza apprezzabile autonomia funzionale o agricola.

Nel dettaglio, rientrano in tale compendio le particelle: Fig. 3, Part. 412 (mq 265), Part. 2245 (mq 446), Part. 400 (mq 70), Part. 2442 (mq 15) e Part. 2444 (mq 37), per una superficie catastale complessiva pari a mq 833. Si tratta di superfici di limitata estensione, distribuite in continuità con i fabbricati e con le restanti aree pertinenziali del lotto, destinate a garantire gli spazi esterni necessari alle lavorazioni e alla logistica interna.

Si evidenzia inoltre che, come già anticipato nella descrizione generale del complesso, tali aree presentano condizioni d'uso proprie di un piazzale industriale (pavimentazioni in cls, segni di usura e ammaloramenti localizzati, presenza di materiali e ingombri puntuali).

L'ubicazione dei terreni è indicata in vari elaborati grafici a corredo della presente relazione anche sotto forma di allegati.



Figura 95 - Mappale 412, immobile n. 6. Individuazione indicativa.



Figura 96 - Mappale 2245, immobile n. 7. Individuazione indicativa.



Figura 97 - Mappale 2245, immobile n. 7. Individuazione indicativa.



Figura 98 - Mappali 400 (Immobile 8), 2442 (Immobile 9) e 2444 (Immobile 10). Individuazione indicativa.

In sintesi, il bene pignorato si configura come compendio produttivo unitario, recintato e dotato di accessi multipli, nel quale fabbricati, impianti e superfici esterne concorrono a costituire un'unica piattaforma operativa. La funzionalità complessiva è affidata soprattutto al sistema dei piazzali carrabili, oggi pressoché integralmente pavimentati in calcestruzzo e utilizzati per transito, manovra e deposito, con qualità culturali catastali non più rispondenti allo stato di fatto. Sotto il profilo urbanistico l'assetto è coerente con la destinazione produttivo/artigianale della sottozona D2a; il quadro dei vincoli e delle segnalazioni (classe acustica, pericolosità Hg1, perimetrazione del Parco) costituisce riferimento di contesto e verrà considerato nei quesiti dedicati alla conformità, mentre qui rileva principalmente la lettura materiale e funzionale del lotto.

Sul fronte principale (SP 44) si colloca la palazzina pluripiano, all'interno della quale ricadono le due unità pignorate (autorimessa e negozio), inserite in un più ampio organismo comprendente ulteriori beni immobili non pignorati e parti comuni; le aree esterne connesse alla palazzina non sono pertinenze esclusive dei sub pignorati, poiché configurate in parte come beni comuni non censibili, con godimento pro-quota. Al centro del compendio insiste il capannone principale (cat. D/7), articolato in più corpi e impianti, con caratteristiche costruttive industriali e condizioni di fruibilità penalizzate da ingombri diffusi e da degradi localizzati; particolare attenzione richiede la presenza di coperture in lastre di cemento-amianto e, più in generale, la vetustà di alcune componenti e la non completa reperibilità di documentazione tecnica storica. Sul margine sud-ovest è presente la cabina elettrica, manufatto specifico e oggi in stato di marcato degrado, per il quale l'ispezione interna è risultata limitata per ragioni di sicurezza. Completa il sistema produttivo la tettoia operativa (censita C/6 ma utilizzata di fatto come reparto coperto/area di confezionamento cls), anche questa con copertura in lastre di cemento-amianto, strettamente integrata alla logistica del piazzale e alle lavorazioni, oltre a manufatti accessori presenti sulle aree pignorate che, pur non costituendo unità catastali autonome, incidono sullo stato dei luoghi e saranno considerati ai fini degli eventuali oneri.

Dal punto di vista dei rapporti di accesso e delle interferenze tra beni, l'impostazione generale è quella di un piazzale sostanzialmente unitario e promiscuamente utilizzato; l'accesso alle unità della palazzina risulta già disciplinato dalle parti comuni (BCNC), mentre per la raggiungibilità del mappale 412 si segnala il transito di fatto attraverso aree comuni intestate a terzi, circostanza che non richiede opere materiali ma merita evidenza in quanto potenzialmente rilevante nei rapporti tra proprietà e nella fase di trasferimento. Nel complesso, la descrizione dei singoli beni è stata impostata in modo aderente allo stato reale, mantenendo fermi identificativi e oggetto giuridico del pignoramento e rinviando a tabelle, grafici e allegati per i dati metrici e per i profili di regolarità edilizia, catastale e impiantistica trattati nei quesiti specifici.

QUESITO n. 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

In risposta al presente quesito, lo scrivente ha proceduto all'identificazione catastale dei beni compresi nel Lotto 1 unico mediante acquisizione, per ciascun cespite, di visure catastali storiche aggiornate e, per i beni censiti al Catasto Fabbricati, anche delle planimetrie catastali in atti, depositando la relativa documentazione tra gli allegati alla relazione. Per i beni censiti al Catasto Terreni sono stati acquisiti e depositati estratti di mappa e visure storiche. La ricostruzione dei passaggi catastali e dei collegamenti tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (per i fabbricati: particella CT di sedime/ente urbano) è stata condotta, verificata e integrata mediante lo studio delle visure storiche CF/CT, degli ulteriori atti catastali richiamati e della documentazione presente in atti di causa, ivi compresa la certificazione notarile. Ai fini del riscontro territoriale e della corretta individuazione del compendio, lo scrivente ha inoltre eseguito il confronto tra mappe catastali, ortofoto e immagini satellitari, con l'ausilio di documentazione fotografica e rilievi tecnici; gli esiti grafici del raffronto (ivi incluse tavole di sovrapposizione planimetria

catastale/rilievo con tracciati del rilievo evidenziati in rosso) sono inseriti nel corpo della relazione e prodotti in allegato.

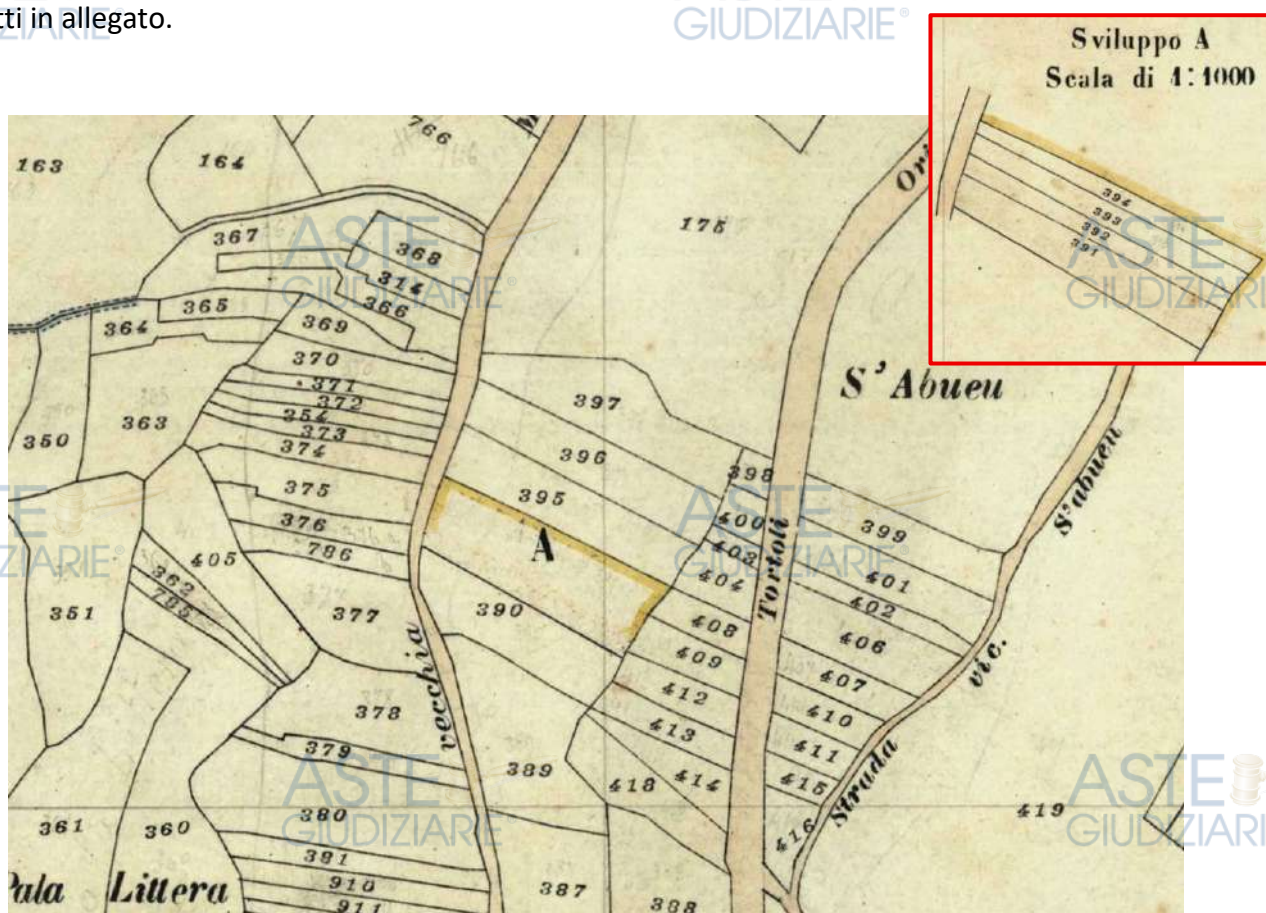


Figura 99 - Stralcio dell'originale di impianto, fuori scala. Nord in alto

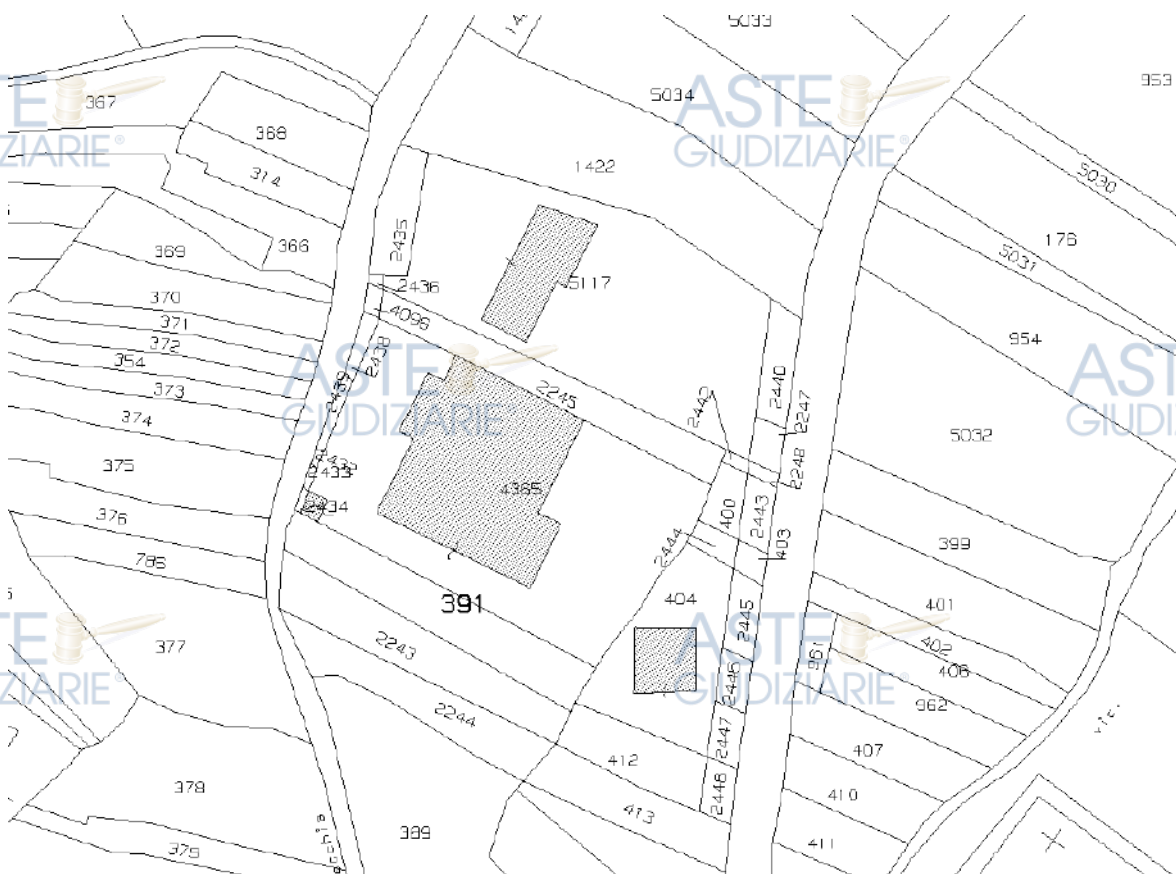


Figura 100 - Stralcio EDM attuale, fuori scala. Nord in alto



Figura 101 - Sovrapposizione tra originale d'impianto e estratto di mappa attuale. Nord in alto, fuori scala.

Storia del sedime dei fabbricati dall'impianto

La ricostruzione della genesi e delle trasformazioni dei terreni di sedime è stata condotta a partire dagli attuali identificativi catastali (Catasto Terreni), risalendo a ritroso mediante visure storiche e atti catastali richiamati (tipi mappali, frazionamenti, bonifiche/allineamenti e variazioni d'ufficio), con riscontro cartografico su estratti di mappa/EDM e, ove utile, su originali di impianto. Si precisa che, per talune particelle di impianto, può non risultare oggi integralmente disponibile (o reperibile in banca dati) la catena completa di tutti i passaggi intermedi; tali eventuali lacune non incidono tuttavia sulla validità della ricostruzione ai fini della procedura, poiché la continuità degli identificativi e delle relative mutazioni risulta comunque documentalmente dimostrata per il periodo ultraventennale rilevante (ventennio), con piena copertura degli atti e delle variazioni che conducono agli identificativi attuali e che incidono sulla consistenza e sulla geometria del sedime. In altri termini, anche laddove l'impianto storico non sia ricostruibile in modo assolutamente continuo in ogni sua micro-fase, la sequenza dei passaggi utili e opponibili nel ventennio risulta completa e verificabile, garantendo la tracciabilità catastale necessaria ai fini descrittivi e valutativi. Per questi motivi e per economicità di procedura non è stato ritenuto necessario (in quanto non indispensabile) richiedere alcun certificato catastale.

Palazzina (Immobili 1 e 2)

Dall'originale di impianto si rileva che la palazzina insiste sugli originari mappali 408 e 409 del Foglio 3, contigui all'originario mappale 404.

Il primo aggiornamento geometrico utile è il Tipo Mappale 24/06/1976 (in atti 31/03/2001). Negli atti informatizzati, l'assetto di base è quello dell'impianto meccanografico del 03/10/1985: il mapp. 404 risulta di qualità Uliveto (mq 280), mentre i mapp. 408 e 409 risultano a Seminato (rispettivamente di mq 250 e mq 310). Successivamente, per effetto di Tipo Mappale del 24/06/1976 (3/SPC n. 277/76; n. 60652.1/1976), tali particelle vengono ricondotte a Ente Urbano con decorrenza negli atti dal 31/03/2001,

con pratiche distinte ma riferite al medesimo aggiornamento tecnico: n. 38682 (mapp. 404), n. 38683 (mapp. 408), n. 38684 (mapp. 409).

Con Frazionamento del 14/10/1988 (n. 13.1/1988), posto in atti dal 02/05/2002, l'originario assetto dei mappali 404, 408 e 409 viene dunque rimodulato con scorpori, appunto, che portano alla formazione delle particelle 2445, 2446 e 2447, nonché alla contestuale riduzione delle superfici delle particelle madri, come segue:

– mapp. 404: FRAZIONAMENTO 14/10/1988, pratica n. 59659 (in atti dal 02/05/2002, n. 13.1/1988). La superficie dell'Ente Urbano 404 si riduce a mq 186; l'annotazione evidenzia la variazione "a origine" della particella 2445 (mq 94), che costituisce lo scorporo della quota residua ($186 + 94 = 280$).

– mapp. 408: FRAZIONAMENTO 14/10/1988, pratica n. 59686 (in atti dal 02/05/2002, n. 13.1/1988). La superficie dell'Ente Urbano 408 si riduce a mq 185; contestualmente si forma la particella 2446 (mq 65) annotata "EX 408/B", coerente con lo scorporo della quota residua ($185 + 65 = 250$).

– mapp. 409: FRAZIONAMENTO 14/10/1988, pratica n. 59690 (in atti dal 02/05/2002, n. 13.1/1988). La superficie dell'Ente Urbano 409 si riduce a mq 242; contestualmente si forma la particella 2447 (mq 68) annotata "EX 409/B", coerente con lo scorporo della quota residua ($242 + 68 = 310$).

La p. 2445 risulta oggi censita (mq 94) ed è richiamata come "a origine" nel frazionamento che riduce la p. 404; negli atti informatizzati la sua comparsa è veicolata da Variazione d'Ufficio riferita al medesimo frazionamento 14/10/1988 (FRZ 13.1/1988), pratica n. OR0010526, in atti dal 18/01/2008 (n. 19.1/2008), con annotazione di "migliore precisazione di superficie".

Con Variazione identificativi per allineamento mappe del 23/05/2007, pratica n. OR0132911 (in atti dal 23/05/2007), ALLINEAMENTO MAPPE (n. 58752.1/2007), vengono soppressi i mappali 408 e 409 e viene variato il mappale 404, che assume l'attuale consistenza di mq 613. La nuova superficie è coerente con la confluenza nel 404 delle porzioni residue post-frazionamento (mapp. 404 mq 186 + mapp. 408 mq 185 + mapp. 409 mq 242 = mq 613). Le particelle 2446 e 2447 permangono distinte in Catasto Terreni (enti urbani, rispettivamente mq 65 e mq 68, "EX 408/B" e "EX 409/B"), risultando peraltro corrispondenti al Catasto Fabbricati sul mappale 404.

L'estratto di mappa attuale rappresenta l'odierno mappale 404 (ente urbano) e, in prossimità della palazzina, le particelle derivate 2445, 2446 e 2447, in coerenza con la sequenza di frazionamento (1988) e successivo allineamento mappe (2007).

Immobili 3 (cabina elettrica) e 4 (capannone).

Dalla mappa di impianto e dal riscontro sull'estratto di mappa attuale (EDM) si assume che l'area oggi censita al CT al Fg. 3 mapp. 4365 derivi dall'aggregazione delle originarie particelle di impianto 392, 393, 394, 395 e 396, con contestuale formazione (per scorporo) delle particelle 2434, 2433, 2432, 2439 e 2438. Negli atti informatizzati (impianto meccanografico 03/10/1985) le particelle 392–396 risultano censite come "Vigneto cl. 1", con superfici rispettivamente pari a mq 250 (p.392), mq 315 (p.393), mq 245 (p.394), mq 915 (p.395) e mq 940 (p.396). Su tale assetto intervengono i primi aggiornamenti tecnici utili ai fini della ricostruzione del sedime:

- per le particelle 392 e 393 un frazionamento del 14/10/1977, pratica n. 59435, posto in atti dal 30/04/2002 (n. 13.2/1988 per la p.392 e n. 13.1/1988 per la p.393), con annotazioni "variato di superf. e diviso con il mapp. 2434" e "variato di superf. e diviso con il mapp. 2433", che porta alla costituzione delle particelle 2434 (annotata "EX mapp. 392/B", sup. mq 3) e 2433 (annotata "EX mapp. 393/B", sup. mq 4) e alla contestuale rideterminazione delle superfici residue a mq 247 (p.392) e mq 311 (p.393);

- per la particella 395 un frazionamento del 14/10/1977, pratica n. 59707, in atti dal 02/05/2002 (n. 13.3/1988), con annotazione "variato di superf. e diviso con il mapp. 2439", che determina la costituzione della particella 2439 (annotata "EX mapp. 395/B", sup. mq 19) e la riduzione della particella 395 a mq 896;

- per la particella 396 un frazionamento del 14/10/1977, pratica n. 59707, in atti dal 02/05/2002 (n. 13.2/1988), con annotazione "variato di superf. e diviso con il mapp. 2438", che determina la costituzione della particella 2438 (annotata "EX mapp. 396/B", sup. mq 20) e la riduzione della particella 396 a mq 920;
- per la particella 394 un frazionamento del 14/10/1988, pratica n. 12572, in atti dal 29/01/2002 (n. 13.1/1988), con annotazione "variato di sup. a orig. le part. 2432", che determina la costituzione della particella 2432 (annotata "EX 394/B", sup. mq 3) e la riduzione della particella 394 a mq 242.

Esaurita la fase degli scorpori (2432-2434 e 2438-2439), la linea principale del sedime che qui interessa prosegue attraverso la particella 396, che viene trasformata in ente urbano e poi rinumerata in 4365. In particolare, la visura storica dell'attuale 4365 documenta che, con "Variazione identificativi per allineamento mappe" del 15/05/2013, pratica n. OR0038061, in atti dal 15/05/2013 (n. 3258.1/2013), la particella 396 (sup. mq 920) viene iscritta come Ente urbano (partita speciale 1); nella stessa data segue la "Bonifica identificativo catastale" del 15/05/2013, pratica n. OR0038064, in atti dal 15/05/2013 (n. 3259.1/2013), con soppressione della particella 396 e costituzione dell'attuale particella 4365 (ente urbano) inizialmente con superficie pari a mq 920.

Il completamento dell'assetto attuale avviene infine con "Variazione d'ufficio - verifica d'ufficio" (variazione in soppressione del 11/10/1989), posta in atti dal 05/01/2026, pratica n. OR0000156 (n. 156.1/2026), acquisita agli atti al prot. n. OR0000154/2026, con la quale la particella 4365 viene variata ed ampliata sino alla superficie attuale di mq 2.616, con contestuale soppressione delle particelle 392, 393, 394 e 395 e con annotazione espressa "tipo mappale 41770-1989, comprende le particelle 392, 393, 394, 395". La coerenza interna dell'operazione risulta verificabile anche per controllo metrico: alla superficie della 4365 pre-accorpamento (mq 920) si sommano le superfici residue delle particelle poi sopresse (p.392 mq 247; p.393 mq 311; p.394 mq 242; p.395 mq 896), ottenendo $mq\ 920 + (247+311+242+896) = mq\ 2.616$, coincidente con la superficie attuale dell'ente urbano 4365.

Immobile 5 (Tettoia operativa/Prod. Travetti/Confezionamento cls)

Il sedime dell'immobile 5 risulta oggi ricompreso nell'ente urbano del Catasto Terreni, Comune di Mogoro, Fg. 3 mapp. 5117 (superficie 2.082 mq). La sua configurazione attuale deriva dal Tipo Mappale del 30/08/2016, Pratica n. OR0042981, presentato il 30/08/2016, articolato in due esiti/progressivi: n. 42981.1/2016 (costituzioni e soppressioni delle particelle preesistenti) e n. 42981.2/2016 (unione/fusione delle particelle costituite in 5117). In particolare, con l'esito n. 42981.1/2016 sono stati costituiti gli enti urbani 5117 (mq 763), 5212 (mq 605), 5213 (mq 14) e 5214 (mq 700), con contestuale soppressione delle rispettive particelle predecessore; con l'esito n. 42981.2/2016 i mappali 5212-5213-5214 sono stati soppressi ed uniti al mapp. 5117, che assume così la superficie complessiva odierna di mq 2.082 e reca l'annotazione "comprende il Fg. 3 nn. 5212, 5213, 5214".

Nel dettaglio, la porzione di mq 763 confluita nel 5117 è quella già censita come mapp. 1423 (ex 951/D). Tale particella 1423 deriva dal frazionamento del 11/08/1983, Pratica n. 54102, in atti dal 08/05/2001 (n. 18.1/1983), che scorpora dal mapp. 951 i mappali 1421, 1422 e 1423; successivamente, il mapp. 1423 (superficie 910 mq) è interessato dal frazionamento del 14/10/1977, Pratica n. 59435, in atti dal 30/04/2002 (n. 13.3/1988), con annotazione "variato di superficie e diviso con il mapp. 2435": ne consegue la riduzione del 1423 a mq 763 e la costituzione del mapp. 2435 (mq 147), con verifica metrica $763 + 147 = 910\ mq$. Con il Tipo Mappale del 30/08/2016 (Pratica OR0042981, esito n. 42981.1/2016) il mapp. 1423 viene quindi soppresso e costituita la particella 5117 di mq 763 (prima consistenza del 5117). La porzione di mq 605 confluita nel 5117 deriva dal mapp. 2246. Il mapp. 2246 risulta, all'impianto meccanografico, di superficie 607 mq; è poi interessato dal frazionamento del 14/10/1977, Pratica n. 59435, in atti dal 30/04/2002 (n. 13.4/1988), con annotazione "variato di superficie e diviso con il mapp. 2436", assumendo superficie 605 mq e costituendo il mapp. 2436 di 2 mq (verifica: $605 + 2 = 607\ mq$). Con il Tipo Mappale del 30/08/2016 (Pratica OR0042981, esito n. 42981.1/2016) il mapp. 2246 è

soppresso e costituito l'ente urbano mapp. 5212 di mq 605; con esito n. 42981.2/2016 il mapp. 5212 è soppresso ed unito al mapp. 5117.

La porzione di mq 700 confluita nel 5117 deriva dal mapp. 952. La particella 952 risulta di superficie 840 mq e viene interessata dal frazionamento del 14/10/1977, Pratica n. 59707, in atti dal 02/05/2002 (n. 13.4/1988), con annotazione "variato di superficie e diviso con il mapp. 2440": il mapp. 952 si riduce a mq 700 e si costituisce il mapp. 2440 di mq 140 (verifica: $700 + 140 = 840$ mq). Con il Tipo Mappale del 30/08/2016 (Pratica OR0042981, esito n. 42981.1/2016) il mapp. 952 è soppresso e costituito l'ente urbano mapp. 5214 di mq 700; con esito n. 42981.2/2016 il mapp. 5214 è soppresso ed unito al mapp. 5117.

La porzione residuale di mq 14 confluita nel 5117 deriva dal mapp. 2441. Il mapp. 2441 (mq 14) deriva dal mapp. 2247 (mq 40) per frazionamento del 14/01/1988, Pratica n. OR0010340, in atti dal 18/01/2008, indicato come FRZ 13.1/1988 (n. 4.1/2008), con annotazione "migliore precisazione di superficie". Con il Tipo Mappale del 30/08/2016 (Pratica OR0042981, esito n. 42981.1/2016) il mapp. 2441 è soppresso e costituito l'ente urbano mapp. 5213 di mq 14; con esito n. 42981.2/2016 il mapp. 5213 è soppresso ed unito al mapp. 5117.

La verifica metrica finale della fusione/unione (coerente anche con quanto riportato in certificazione notarile) risulta: mq 763 (da ex 1423 a 5117 parziale) + mq 605 (da ex 2246 a 5212) + mq 700 (da ex 952 a 5214) + mq 14 (da ex 2441 a 5213) = mq 2.082, pari alla superficie catastale dell'attuale ente urbano Fig. 3 mapp. 5117.

Quanto ai mappali di impianto richiamati in cartografia (175 e 397), si dà atto che la visura storica del mapp. 397 non risulta reperibile; cionondimeno, la consistenza areale attribuibile a tale origine può essere ricostruita per differenza in modo internamente verificabile, sommando le superfici dei mappali che ne rappresentano gli esiti documentati. In particolare, il mapp. 2245 risulta di superficie 458 mq e, con frazionamento del 14/10/1977, Pratica n. 59707, in atti dal 02/05/2002 (n. 13.1/1988), si scinde in mapp. 2245 (mq 446) e mapp. 4096 (mq 12), confermando $446 + 12 = 458$ mq; analogamente, il mapp. 2246 risulta di superficie 607 mq e, con frazionamento del 14/10/1977, Pratica n. 59435, in atti dal 30/04/2002 (n. 13.4/1988), si scinde in mapp. 2246 (mq 605, poi confluito nel 5117 tramite 5212) e mapp. 2436 (mq 2), confermando $605 + 2 = 607$ mq. Ne deriva che l'area complessiva ricostruibile per la particella di impianto 397 è pari a $458 + 607 = 1.065$ mq, corrispondente alla somma degli esiti attuali e/o confluiti: mq 446 (2245) + mq 12 (4096) + mq 2 (2436) + mq 605 (quota confluita nel 5117 via 5212) = 1.065 mq.

Sotto il profilo della rispondenza formale dei dati identificativi essenziali (Comune censuario, Foglio, particella e subalterno), si rileva coerenza tra atto di pignoramento, nota di trascrizione, titoli richiamati e risultanze catastali aggiornate, con la sola eccezione del mero errore materiale del punto 9 dell'atto di pignoramento (2242 anziché 2442), già chiarito e superato dalla convergenza di nota di trascrizione, certificazione notarile e riscontri catastali/cartografici. Non risultano servitù trascritte né procedure di espropriazione per pubblica utilità incidenti sul compendio; resta fermo quanto già evidenziato in relazione in merito alla criticità di accesso di fatto al mappale 412, che, pur in assenza di servitù formalmente costituite, costituisce profilo sostanziale da rappresentare compiutamente.

In via generale si evidenzia che, quanto alla componente mappa/CT (sedimi, pertinenze esterne e terreni pignorati), la rappresentazione risulta complessivamente congrua rispetto allo stato dei luoghi, nei limiti delle fisiologiche imprecisioni cartografiche e di scala; si ritiene pertanto sproporzionato prevedere aggiornamenti di mappa mediante nuovi tipi. Diversamente, il riscontro sulle planimetrie del Catasto Fabbricati evidenzia, per talune unità, difformità tali da rendere opportuno l'aggiornamento mediante DOCA. Si precisa sin d'ora che la rappresentazione in mappa dei fabbricati di cui ai numeri 3, 4 e 5 risulta sostanzialmente coerente con lo stato dei luoghi, nei limiti fisiologici propri delle cartografie catastali. Con riferimento alla palazzina insistente sul mappale 404 – che ricomprende le unità pignorate di cui ai nn. 1

e 2 – l'estratto di mappa riporta l'impronta del maggior fabbricato con uno scostamento planimetrico rispetto alla collocazione reale; tale disallineamento attiene alla rappresentazione dell'intero fabbricato condominiale e non si traduce in un'incertezza identificativa delle singole unità staggate, che restano univocamente censite ai rispettivi subalterni e correttamente riferite al mappale di sedime. Per tale motivo, e stante la natura generale della difformità cartografica (non imputabile alla singola unità ma al maggior organismo edilizio), non si ritiene necessario né pertinente, nell'ambito della presente procedura, prevedere interventi di rettifica della sagoma in mappa con riferimento specifico alle unità pignorate, rinviando ogni eventuale valutazione di aggiornamento al contesto condominiale complessivo.

A) Catasto Fabbricati – Comune di Mogoro (OR)

- 1. Immobile 1 – Autorimessa (Fg. 3, Part. 404, Sub. 3; Cat. C/6, cl. 2; consistenza 25 mq; sup. catastale 30 mq; rendita € 43,90).**

L'unità risulta regolarmente identificata al CF come sopra, con piena rispondenza formale tra pignoramento/trascrizione/titoli e catasto. La planimetria catastale in atti risulta presentata il 04/10/2007 prot. OR0196576 (dati di estrazione 19/12/2025 n. T100659) ed è depositata in allegato. Il terreno di sedime/area di riferimento al CT è individuato al Fg. 3 Part. 404 (ente urbano – partita speciale 1), come da estratti e visure depositate. Dal raffronto tra planimetria catastale e stato dei luoghi, mediante sovrapposizioni grafiche, emerge uno scostamento di superficie contenuto (circa 0,7 mq in aumento sul rilievo) associato però a una differenza di sagoma/ingombro perimetrale non riconducibile ai soli effetti di scala, grafica o tolleranze: l'unità è quindi da considerarsi non conforme e meritevole di aggiornamento planimetrico mediante DOCFA. Si richiama, a fini di corretta lettura del compendio, che l'area scoperta esterna afferente alla palazzina sul mappale 404 non è da intendersi pertinenza esclusiva dei sub pignorati, risultando (per quanto consta) configurata quale bene comune non censibile del maggior fabbricato; la circostanza non incide sull'identificazione dell'unità pignorata.

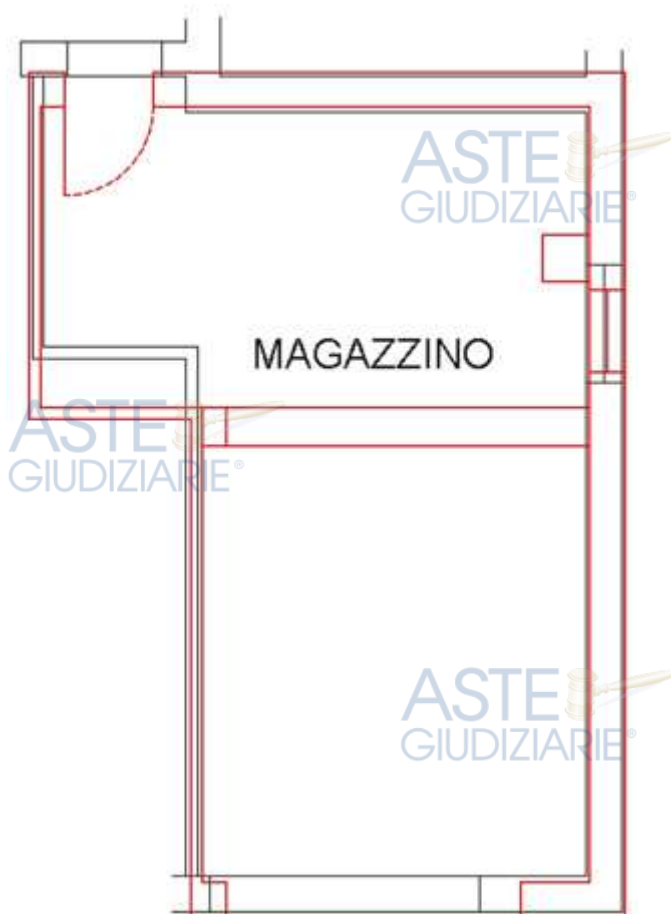


Figura 102 - Stralcio plan. catastale imm. 1 (autorimessa). Sovrapposizione con rilievo. Fuori scala, nord a destra.

2. Immobile 2 – Negozio/locale commerciale (Fig. 3, Part. 404, Sub. 4; Cat. C/1, cl. 2; consistenza 85 mq; sup. catastale 85 mq; rendita € 526,79).

L'unità risulta regolarmente identificata al CF come sopra, con piena rispondenza formale tra pignoramento/trascrizione/titoli e catasto. La planimetria catastale in atti risulta presentata il 24/06/1976 prot. 21 (dati di estrazione 19/12/2025 n. T100660) ed è depositata in allegato. Il sedime al CT è il Fig. 3 Part. 404 (ente urbano). La planimetria depositata risulta di fatto illeggibile quanto alla distribuzione interna; il raffronto consente tuttavia di apprezzare una sostanziale coerenza dell'ingombro dei muri perimetrali. Si rileva inoltre l'assenza, in planimetria, del balcone aggettante presente allo stato dei luoghi. Per l'insieme delle circostanze (non leggibilità del layout interno e omissione di elemento aggettante esistente), l'unità è da ritenersi non conforme e si rende necessario l'aggiornamento mediante DOCFA.

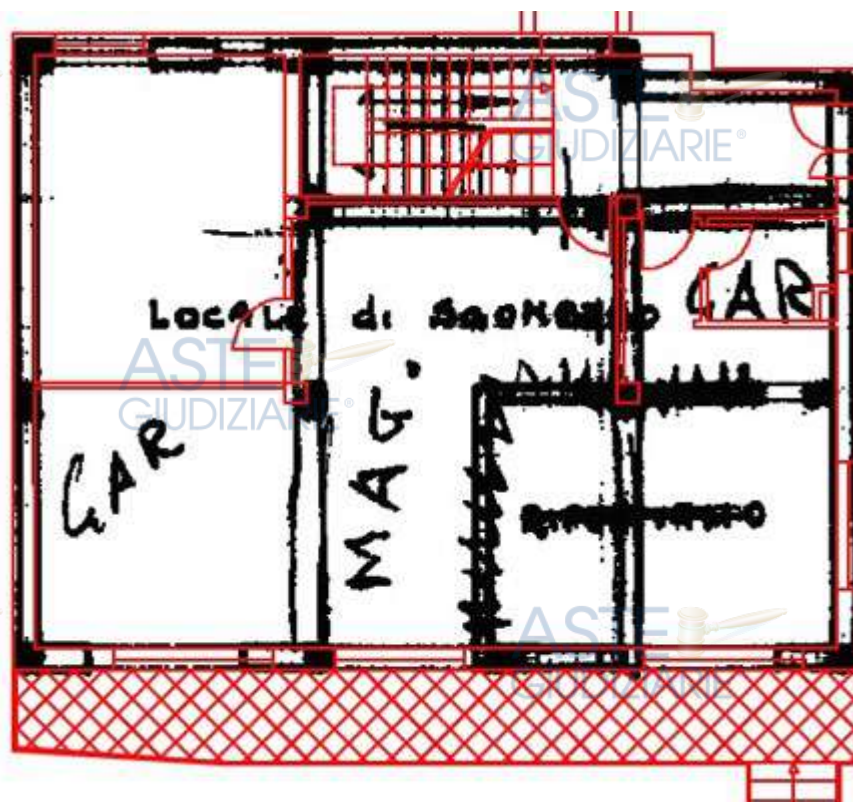


Figura 103 - Stralcio planimetria catastale imm. 2 (negozi). Sovrapposizione con rilievo. Fuori scala, nord a destra.

3. Immobile 3 – Cabina elettrica (Fig. 3, Part. 4365, Sub. 1; Cat. D/7; rendita € 51,65).

L'unità risulta regolarmente identificata al CF come sopra, con piena rispondenza formale tra pignoramento/trascrizione/titoli e catasto. La planimetria catastale in atti risulta presentata il 19/04/1990 prot. 62 (dati di estrazione 19/12/2025 n. T100661) ed è depositata in allegato. Il sedime/ente urbano al CT è individuato al Fig. 3 Part. 4365. Dalle sovrapposizioni e dai riscontri eseguibili in sicurezza (con riferimento alle limitazioni operative già descritte per lo stato di degrado), emerge sostanziale corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale; i lievi disallineamenti riscontrabili sono compatibili con scala di rappresentazione, supporto cartaceo, modalità di scansione e fisiologiche tolleranze di rilievo. Per quanto sopra, l'unità è considerata conforme sotto il profilo planimetrico-censuario.



Figura 104 - Stralcio planimetria catastale imm. 3 (cab. El.). Sovrapposizione con rilievo. Fuori scala, nord a destra.

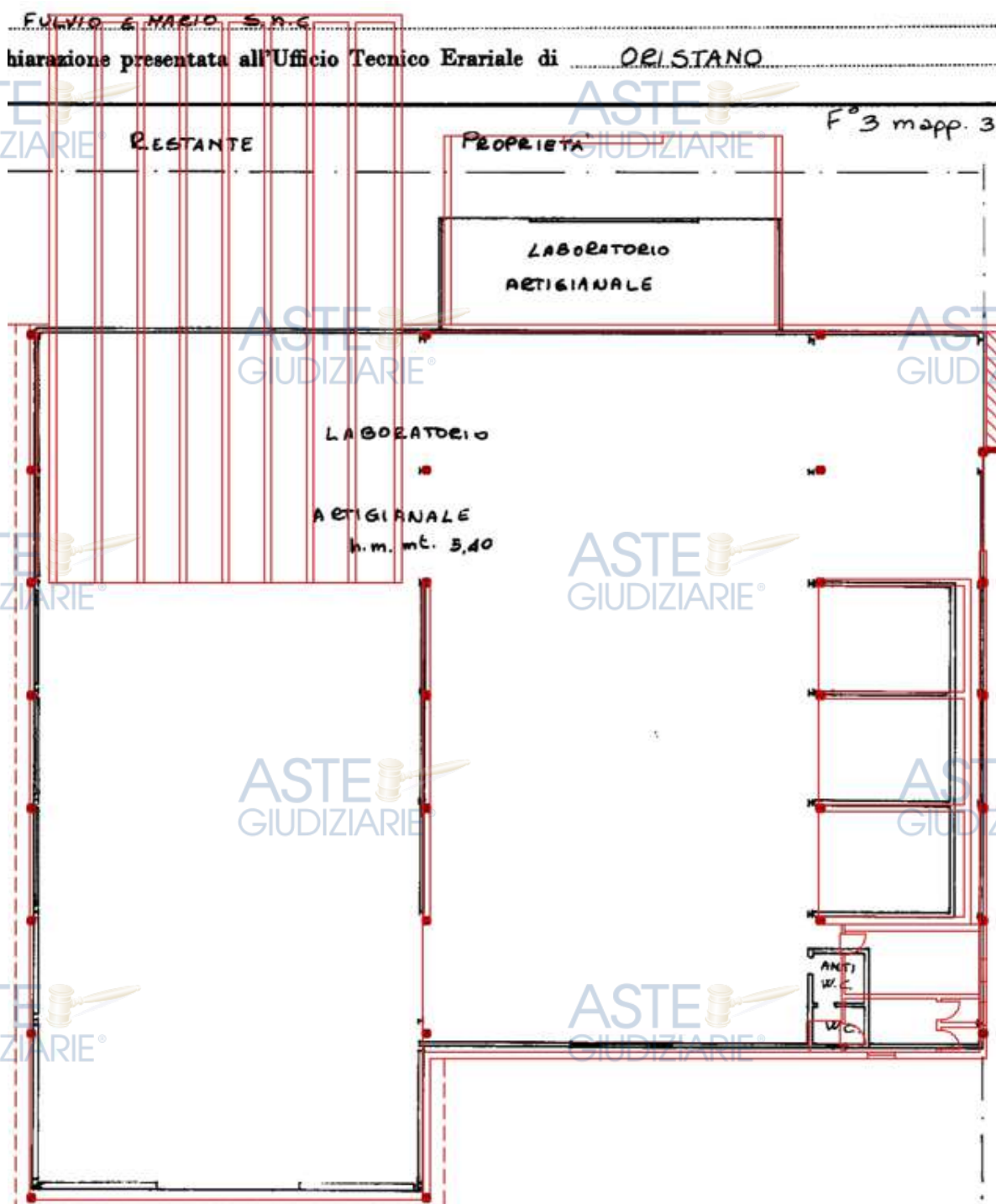


Figura 105 - Stralcio planimetria catastale imm. 4 (capannone). Sovrapposizione con rilievo. Fuori scala, nord a destra.

4. Immobile 4 – Complesso produttivo (capannone e pertinenze funzionali) (Fig. 3, Part. 4365, Sub. 2; Cat. D/7; rendita € 5.164,57).

L'unità risulta regolarmente identificata al CF come sopra, con piena rispondenza formale tra pignoramento/trascrizione/titoli e catasto. La planimetria catastale in atti risulta presentata il 19/04/1990 prot. 62 (dati di estrazione 19/12/2025 n. T100662) ed è depositata in allegato. Il sedime/ente urbano al CT è individuato al Fig. 3 Part. 4365. Si dà atto che, successivamente alla trascrizione del pignoramento, è intervenuta una variazione d'ufficio in atti dal 05/01/2026 (verifica d'ufficio – pratica OR0000156, prot. OR0000154/2026) con cui le particelle CT Fig. 3 nn. 392–393–394–395 risultano ricondotte e soppresse nell'ambito dell'ente urbano 4365: trattasi di aggiornamento di natura ricognitiva/cartografica, riferito a pratiche pregresse, che non ha comportato modifiche dei subalterni al CF né variazioni della consistenza planimetrica catastale dei fabbricati e non incide sull'identificazione del bene pignorato. Quanto alla conformità planimetrica, il raffronto mostra una coerenza complessiva dell'ingombro dei corpi principali (blocchi 4A e 4B), mentre il blocco 4C risulta rappresentato con sagoma e superficie sensibilmente difformi rispetto allo stato reale; il blocco 4E risulta invece sostanzialmente coerente. Si rileva inoltre che il blocco 4D (celle di essiccazione), delle dimensioni indicative pari a larghezza 12,50 m, profondità 20,15 m e altezza circa 4,00 m, parzialmente interrato e parzialmente ricompreso nel volume del capannone con porzione sporgente verso il retro, non risulta rappresentato/accatastato: trattandosi di manufatto stabilmente infisso al suolo, di consistenza non trascurabile e funzionalmente integrante il complesso produttivo, se ne ritiene opportuna la rappresentazione e regolarizzazione catastale. Le vasche/decantazione (blocco 4F) non risultano rappresentate; per caratteristiche e funzione impiantistica accessoria, e in ragione della limitata rilevanza planimetrico-censuaria, se ne ritiene giustificabile la mancata rappresentazione in planimetria. Infine, la zona servizi risulta organizzata in modo radicalmente diverso rispetto alla planimetria in atti. Per l'insieme delle difformità (sagoma del 4C, assenza del 4D e diversa distribuzione interna dei servizi), la planimetria catastale dell'unità deve ritenersi da aggiornare mediante DOCFA.

5. Immobile 5 – Rimessa (in uso di fatto quale capannone/tettoia operativa) (Fig. 3, Part. 5117, Sub. 2; Cat. C/6, cl. 1; consistenza 236 mq; sup. catastale 305 mq; rendita € 353,46).

L'unità risulta regolarmente identificata al CF come sopra, con piena rispondenza formale, quanto agli identificativi, tra pignoramento/trascrizione/titoli e catasto. Si richiama, per la corretta genesi dell'identificativo, che l'attuale sub 2 deriva dalla soppressione del precedente sub 1 con variazione del 01/09/2016 (pratica OR0043294); il sub 1 soppresso risultava originato da costituzione del 22/11/2011 (n. 5035.1/2011). La planimetria catastale in atti risulta presentata il 01/09/2016 prot. OR0043294 (dati di estrazione 19/12/2025 n. T100663, n. 2 schede) ed è depositata in allegato. Il sedime/ente urbano al CT è individuato al Fig. 3 Part. 5117; l'inquadramento in mappa risulta coerente (tipo mappale 30/08/2016, pratica OR0042981). Il raffronto evidenzia buona corrispondenza dell'ingombro complessivo della tettoia; risulta tuttavia assente in planimetria la rappresentazione di un ufficio interno, fondato a terra e dotato di autonoma consistenza funzionale, presente allo stato dei luoghi. Per tale ragione si ritiene necessario l'aggiornamento planimetrico mediante DOCFA.

B) Catasto Terreni – Comune di Mogoro (OR)

6. Immobile 6 – Terreno (Fig. 3, Part. 412; qualità Seminativo cl. 1; sup. 265 mq; R.D. € 1,64 – R.A. € 0,82).

7. Immobile 7 – Terreno (Fig. 3, Part. 2245; qualità Seminativo cl. 1; sup. 446 mq; R.D. € 2,76 – R.A. € 1,38).

8. Immobile 8 – Terreno (Fig. 3, Part. 400; qualità Uliveto cl. 1; sup. 70 mq; R.D. € 0,31 – R.A. € 0,20).

9. Immobile 9 – Terreno (Fig. 3, Part. 2442; qualità Uliveto cl. 1; sup. 15 mq; R.D. € 0,07 – R.A. € 0,04).

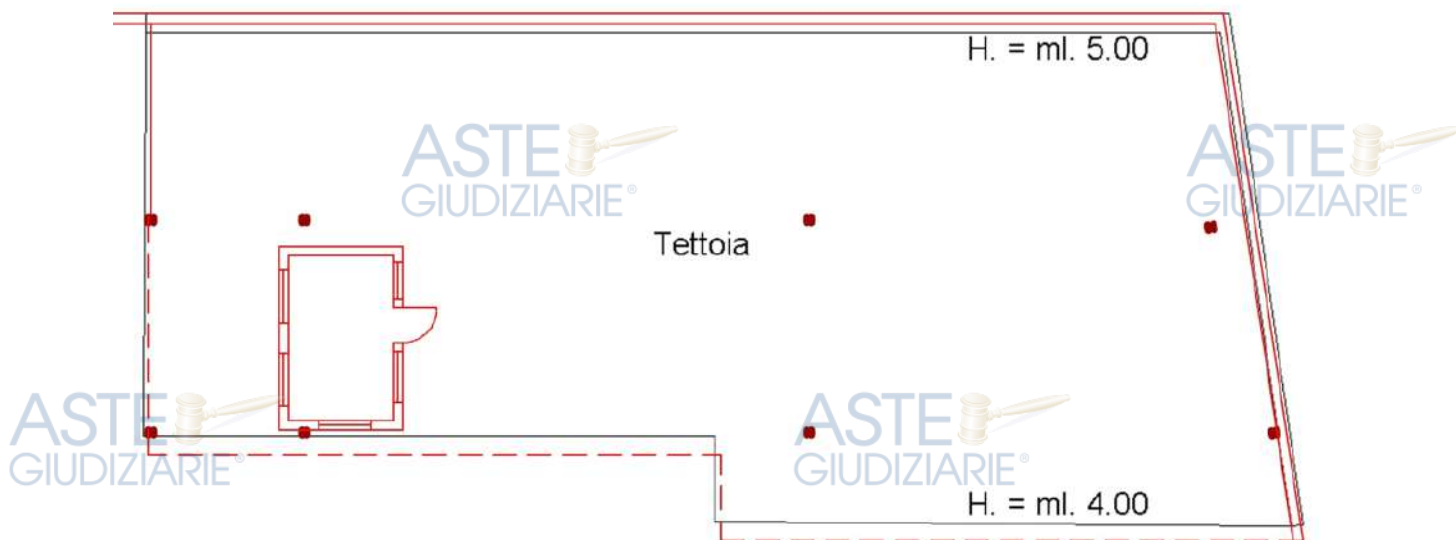


Figura 106 - Stralcio planimetria catastale imm. 4 (capannone). Sovrapposizione con rilievo. Fuori scala, nord a destra.

Per tutte le particelle sopra elencate (6–10) lo scrivente ha acquisito visure storiche/attuali ed estratti di mappa depositandoli in allegato; i dati identificativi essenziali risultano formalmente coerenti tra pignoramento, nota di trascrizione, titoli richiamati e catasto, con la sola già citata difformità formale del punto 9 dell'atto di pignoramento (2242/2442) ricondotta ad errore materiale senza ambiguità sull'oggetto della procedura. Dal riscontro cartografico e in sito, i confini catastali delle particelle risultano complessivamente ben coerenti con i confini reali e ben riconoscibili/materializzati; le superfici catastali sono coerenti con l'assetto complessivo del compendio, restando ammissibili scostamenti marginali legati alle modalità di rappresentazione e ai limiti fisiologici delle cartografie catastali storiche. Quanto alla qualità colturale (seminativo/uliveto), si rileva che i terreni risultano di fatto utilizzati come piazzali e aree di servizio/pertinenza, con presenza diffusa di pavimentazioni e sistemazioni funzionali; tale circostanza non incide sull'identificazione catastale né sulla riconoscibilità dei confini, ma attiene alla descrizione dell'uso reale. Ai fini della presente procedura, pur potendosi in astratto ipotizzare un riordino catastale delle aree scoperte, si ritiene preferibile non prevedere in questa fase pratiche di trasformazione/riclassificazione dei terreni, poiché l'identificazione è univoca e lo stato dei luoghi risulta, per alcune porzioni, ancora in evoluzione; eventuali aggiornamenti potranno essere valutati solo a compendio stabilizzato e in coordinamento con le verifiche edilizie.

Costi stimati per l'eliminazione delle difformità catastali (aggiornamento DOCFA)
valori da assumere ai fini delle detrazioni in stima

Le difformità tra stato dei luoghi e planimetrie catastali riguardano gli immobili 1, 2, 4 e 5 e sono regolarizzabili tramite DOCFA. I costi specifici stimati, coerenti con la successiva stima, sono i seguenti:

- Immobile 1: onorario € 250,00; tributi catastali € 70,00; oltre CNPAIA 4% e IVA 22% su (onorario + CNPAIA), per un totale stimato pari a € 387,20.
- Immobile 2: onorario € 500,00; tributi catastali € 70,00; oltre CNPAIA 4% e IVA 22% su (onorario + CNPAIA), per un totale stimato pari a € 704,40.
- Immobile 4: onorario € 1.000,00; tributi catastali € 70,00; oltre CNPAIA 4% e IVA 22% su (onorario + CNPAIA), per un totale stimato pari a € 1.338,80.
- Immobile 5: onorario € 500,00; tributi catastali € 70,00; oltre CNPAIA 4% e IVA 22% su (onorario + CNPAIA), per un totale stimato pari a € 704,40.

Manufatti non censiti (porcilaia, deposito, loggiato/tettoia)

Nel corso dei sopralluoghi sono stati rilevati manufatti non accatastati: una porcilaia in prossimità del confine del mappale 4365, nonché un deposito e un loggiato/tettoia insistenti sul mappale 412. Tali manufatti non rientrano nell'elenco dei beni pignorati per identificativi catastali e vengono qui richiamati esclusivamente per completezza ricognitiva: la porcilaia, priva di accatastamento e priva di titolo edilizio, è da intendersi destinata a rimozione/demolizione e, conseguentemente, non costituisce oggetto di regolarizzazione catastale; quanto a deposito e loggiato/tettoia, essendo allo stato interessati da interventi/trasformazioni e non potendone prevedere con certezza lo stato finito, non si ritiene significativo esprimersi in questa fase in merito ad atti catastali eventualmente necessari, rinviando ogni valutazione a lavori ultimati e a configurazione definitiva dei luoghi.

In conclusione, il Lotto 1 risulta catastalmente definito e identificabile in modo univoco mediante Comune censuario, Foglio, particella e subalterno (per i fabbricati) e Comune censuario, Foglio e particella (per i terreni). Le difformità formali e cartografiche riscontrate non determinano incertezze identificative, non essendo ravvisabili identificativi errati o riconducibili a beni estranei; le variazioni intervenute successivamente al pignoramento (in particolare la variazione d'ufficio del 05/01/2026 sul sedime CT del mappale 4365) hanno carattere ricognitivo e non incidono sulla consistenza materiale dei fabbricati né sull'identificazione dei subalterni pignorati. Le difformità planimetriche del Catasto Fabbricati riguardano gli immobili 1, 2, 4 e 5 e risultano regolarizzabili tramite DOCFA, con costi specifici come sopra indicati, da considerarsi ai fini delle detrazioni nella successiva stima.

QUESITO n. 4 -Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO (Lotto 1)

Comune di Mogoro (OR), via Antonio Gramsci n. 349 (S.P. 44 – loc. “Pala Littera” / “S’Abueu”).

Piena proprietà (1/1) di compendio produttivo/commerciale con fabbricati e aree pertinenziali pavimentate, composto da:

- Immobile 1: autorimessa (piano S1), C.F. Mogoro Fg. 3, p.la 404, sub 3, cat. C/6.
- Immobile 2: negozio/locale commerciale (piano T), C.F. Mogoro Fg. 3, p.la 404, sub 4, cat. C/1.
- Immobile 3: cabina elettrica (piano T), C.F. Mogoro Fg. 3, p.la 4365, sub 1, cat. D/7.
- Immobile 4: complesso produttivo/capannone (piano T), C.F. Mogoro Fg. 3, p.la 4365, sub 2, cat. D/7.
- Immobile 5: tettoia operativa/rimessa (piano T), C.F. Mogoro Fg. 3, p.la 5117, sub 2, cat. C/6.
- Immobili 6–10 (aree esterne/piazzali): C.T. Mogoro Fg. 3, pp.ll. 412, 2245, 400, 2442, 2444.

Confini esterni (C.T. Fg. 3): Est pp.ll. 2448, 2447, 2446, 2445, 403, 2443, 2248, 2247, 2440; Nord p.la 1422; Ovest pp.ll. 2435, 2436, 4096, 2438, 2439, 2432, 2433, 2434; Sud pp.ll. 391, 2243, 413.

Corrispondenza stato dei luoghi/identificazione catastale: identificazione univoca per Comune–Fg–p.la–sub; stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali per p.404 sub 3, p.404 sub 4, p.4365 sub 2 e p.5117 sub 2 (necessario aggiornamento DOCFA); corrisponde per p.4365 sub 1. Nota accesso: il C.T. p. 412 risulta raggiungibile in concreto mediante transito su corte mapp. 404 sub 7 (BCNC comune ai soli sub 1–2, estranea ai beni pignorati).

Titoli edilizi e conformità (estrema sintesi): palazzina assoggettata a nulla osta n. 236 del 29/11/1969 e nulla osta n. 318 del 31/12/1969, con usabilità n. 23 del 22/07/1975; riscontrate difformità interne su autorimessa e negozio, ritenute regolarizzabili tramite accertamento di conformità (per negozio prevista nuova agibilità). Cabina elettrica conforme a nulla osta n. 320 del 31/12/1969. Capannone con licenza edilizia n. 47/1967; ampliamenti condonati con sanatoria n. 37 del 01/06/1988 e agibilità n. 16/1992

(05/05/1992); ulteriori porzioni assistite da concessione edilizia n. 72/1989 e da nulla osta n. 320/1969; riscontrata difformità area servizi, ritenuta regolarizzabile con accertamento di conformità (prevista nuova agibilità). Tettoia/rimessa assistita da concessione edilizia n. 72/1989, con lievi scostamenti ritenuti regolarizzabili con accertamento di conformità (prevista nuova agibilità). Opere esterne coerenti con autorizzazioni/concessioni n. 69/1977, n. 2/1984, n. 17/1989, n. 31/1989, n. 17/2001. Non risultano provvedimenti di demolizione reperiti in atti; presente manufatto non censito (porcilaia) privo di titolo, destinato a rimozione/demolizione (non oggetto di pignoramento).

Inquadramento urbanistico: P.U.C. vigente – sottozona D2.a “Insediamenti artigianali e commerciali”.

PREZZO BASE: € 310.062,84.

QUESITO n. 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il pignoramento risulta trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare competente in data 03/11/2025 ai nn. 6779 R.G. e 5714 R.P., in danno dell'attuale intestataria, per il diritto di proprietà (1/1) dei beni oggetto di procedura. Sulla base della documentazione ipotecaria e dei titoli prodotti in allegati, la provenienza dei beni pignorati, ricostruita a ritroso dalla formalità di pignoramento e sino ad atto trascritto in data antecedente di oltre venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento, risulta come segue. Si precisa che l'atto di cui al numero 5 del seguente elenco riguarda unicamente l'immobile 5.

1. Mutamento di denominazione/ragione sociale (continuità soggettiva)

In data 18/02/2008 risulta trascritto ai nn. 1097 R.G. e 794 R.P. un atto di mutamento di denominazione/ragione sociale, per Notaio Sergio Pinna (atto del 30/01/2008, rep. n. 4835/1998), con cui la società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” assume la denominazione “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”. L'atto non integra un trasferimento a terzi, ma un aggiornamento della veste societaria, ferma restando la continuità della titolarità in capo al medesimo soggetto (anche in termini di codice fiscale – XXXXXXXXXX – e di sede – XXXXXX XX).

2. Atto di conferma (trasferimento dai soci alla società)

In data 05/12/2007 risulta trascritto ai nn. 8570 R.G. e 5461 R.P. un atto di conferma per Notaio Sergio Pinna (atto del 14/11/2007, rep. n. 4652/1862), richiamante la formalità di riferimento del 07/05/1990 (nn. 2551 R.G. e 2003 R.P.). La formalità è a favore della società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” (C.F. e sede come sopra) per la piena proprietà (1/1) ed è contro i sigg. XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2. Tale passaggio consolida la titolarità in capo alla società, con provenienza dai soci persone fisiche.

3. Trasformazione di società (costituzione/trasformazione con effetti patrimoniali)

In data 07/05/1990 risulta trascritta ai nn. 2551 R.G. e 2003 R.P. una trasformazione di società per Notaio Carlo Passino (atto del 17/04/1990, rep. n. 132074/33776), a favore della società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” (1/1, C.F. e sede come sopra) e contro i sigg. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX (1/2 ciascuno, estremi di nascita e codice fiscale come sopra). L'atto si colloca nel processo di regolarizzazione/assetto societario con riflessi sulla titolarità dei beni già riferibili ai soci.

4. Trasformazione/regolarizzazione di società di fatto (scrittura privata autenticata)

In data 11/10/1989 risulta trascritta ai nn. 5076 R.G. e 3925 R.P. una formalità di trasformazione/regolarizzazione di società, riferita a scrittura privata con sottoscrizione autenticata

(rep. n. 89640/24122). Sul punto si rileva un mero errore materiale nella data del titolo talvolta riportata negli elaborati riepilogativi: il titolo risulta infatti datato 17/06/1981 (non 12/06/1981 come riportato nella certificazione notarile in atti). La trascrizione risulta a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXX - XXXXXX (sede e codice fiscale come sopra) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (estremi di nascita e codice fiscale come sopra) per la quota di 1/2 del diritto di proprietà ciascuno.

È utile evidenziare che, nella medesima nota, sono riportati – tra gli immobili compresi nell’assetto patrimoniale – numerosi mappali del Foglio 3 del Comune di Mogoro; ed è altresì annotato che sulla particella 392 insiste una cabina elettrica di trasformazione, mentre sulle particelle 393–394–395–396 insistono capannoni (all’epoca non ancora censiti al Catasto Fabbricati). Tali indicazioni risultano coerenti, in termini di continuità descrittiva, con l’attuale compendio pignorato e con le successive evoluzioni catastali degli identificativi (meglio illustrate nei paragrafi catastali e negli allegati grafici).

5. Compravendita (atto ultraventennale)

In data 13/09/1983 risulta trascritta ai nn. 4612 R.G. e 3979 R.P. una compravendita per Notaio Michele Davino (atto del 31/08/1983, rep. n. 98227/11443), a favore della “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” (sede e codice fiscale come sopra) e contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX. L’atto ha ad oggetto terreno in agro di Mogoro (località “Sabueu”), censito (all’epoca) al Fg. 3, mappali 952 e 1423 (quest’ultimo indicato come derivante da mapp. 951 sub D), per una consistenza complessiva pari ad are 17 e centiare 50.

Coerenza tra beni oggetto dei titoli e beni pignorati (profilo catastale – riscontro qualitativo)

Dalla ricostruzione catastale svolta in parallelo (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, con i relativi atti di aggiornamento) emerge che i beni attualmente pignorati sono riconducibili, senza soluzione di continuità, ai beni oggetto dei trasferimenti e delle formalità sopra elencate, pur con variazioni nel tempo degli identificativi (frazionamenti, tipi mappali, allineamenti e modifiche identificativo, soppressioni/accorpamenti e attribuzioni di nuovi mappali/subalterni).

In particolare:

- i beni oggi censiti sul Foglio 3, mapp. 5117 (ente urbano) risultano riconducibili ai terreni già individuati nei titoli storici (tra cui i mappali acquistati con l’atto del 1983), poi interessati da successive variazioni ed accorpamenti catastali;
- i beni oggi censiti sul Foglio 3, mapp. 4365 (ente urbano) e mapp. 404 (ente urbano), nonché i terreni Foglio 3 mapp. 412, 2245 e 400, trovano riscontro nelle indicazioni presenti nella formalità del 1989, con ulteriore evoluzione identificativa nel tempo sino agli attuali estremi;
- i terreni Foglio 3 mapp. 2442 e 2444 risultano derivati da frazionamenti/variazioni di particelle preesistenti (come da atti catastali richiamati nella sezione catastale), e sono oggi compresi nel compendio pignorato.

Si allegano, per completezza, copie dei titoli e delle relative note di trascrizione, nonché estratti di mappa catastale con evidenziazione delle particelle interessate, utili a riscontrare l’insistenza dei fabbricati sulle originarie particelle di terreno e l’evoluzione degli identificativi.

Non ricorre, nel caso di specie, la fattispecie di beni in comunione legale con coniuge non debitore, trattandosi di intestazione in capo a società.

Con rimando alle precisazioni catastali già contenute in risposta al quesito n. 1 e al quesito n. 3.

QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Inquadramento urbanistico.

Dalla documentazione urbanistica acquisita risulta che le aree interessate (tra cui il sedime del fabbricato su Fg. 3 mapp. 404) ricadono in sottozona D2.a "Insediamenti artigianali e commerciali" del P.U.C. vigente; il compendio è interno al perimetro del centro abitato e non risultano vincoli ex L. 428/1993 né ordinanze ai sensi dell'art. 30, comma 7, D.P.R. 380/2001. I parametri di zona (distanze, altezze e indici) e le destinazioni ammesse risultano coerenti con l'impianto insediativo e con l'uso produttivo/commerciale-residenziale nel quale si colloca il fabbricato. In questa sede si assume pertanto la sostanziale conformità urbanistica (rapporti col contesto: distacchi, sagoma complessiva, volumetria e copertura), fermo restando che le difformità riscontrate nel seguito attengono invece al profilo edilizio (assetto interno e rappresentazione progettuale delle unità).

Palazzina – titoli edilizi reperiti e stato legittimo di riferimento (per quanto qui rileva)

Per la palazzina risultano acquisiti i seguenti titoli/pratiche, da intendersi come base documentale ai fini della presente verifica, con specifico riferimento alle unità pignorate (autorimessa sub 3 e negozio sub 4):

a) Nulla osta n. 236 del 29/11/1969 (Pratica n. 236). Titolo rilasciato per l'esecuzione di lavori edili, su istanza della proprietà, per la realizzazione di una palazzina per uso abitazione in Mogoro, in località lungo la viabilità Mogoro-Masullas (strada provinciale), con allegati grafici di progetto (planimetrie e prospetti) e richiamo ai pareri/adempimenti dell'epoca.

b) Nulla osta n. 318 del 31/12/1969 (Pratica n. 318) – variante/stratificazione successiva rispetto al precedente. Il progetto è riferito ad una costruzione da adibirsi a sala esposizione e appartamenti, con rappresentazione di: piano scantinato (in cui è collocata l'autorimessa), piano terra (sala esposizione/negozio con porzioni accessorie), piani superiori e relativi prospetti/sezioni. Questo titolo costituisce, per gli immobili 1 e 2, il riferimento principale per la verifica dello stato legittimo, in quanto rappresenta l'assetto autorizzato più recente e completo tra quelli reperiti per l'organismo edilizio.

c) Autorizzazione di abitabilità/usabilità n. 23 del 22/07/1975 (Pratica n. 23/1975). Il provvedimento richiama il nulla osta n. 318/1969 e attesta, in esito agli accertamenti dell'epoca, l'abitabilità/usabilità (con riferimento a scantinato e negozio), con indicazione del collaudo delle opere in cemento armato (04/12/1971) tra i presupposti richiamati.

d) Ulteriori pratiche reperite (a fini espositivi sul fabbricato, senza svolgere in questa sede verifiche puntuali di conformità, in quanto non incidenti direttamente sulla legittimità originaria delle unità pignorate):

- CIL prot. 10074 dell'11/12/1995 (manutenzione ordinaria: tinteggiatura esterna con medesimi colori e ripristino canali/discendenti).
- Autorizzazione edilizia n. 38/2011 (interventi su copertura e modifiche interne su appartamento; dichiarata assenza di aumento di superficie coperta e volume).
- Autorizzazione edilizia n. 05/2012 (abbattimento barriere architettoniche: opere per l'accessibilità e installazione impianto elevatore/soluzioni di superamento dislivelli, con adeguamenti accessori).

Immobile 1 – Autorimessa (C.F. Fg. 3, mapp. 404, sub 3) – difformità edilizie, sanabilità e costi

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati progettuali riferiti al nulla osta n. 318/1969 (assunti come stato legittimo), emerge una difformità significativa della configurazione interna dell'autorimessa: la geometria del locale e la distribuzione interna risultano diverse rispetto a quanto rappresentato in progetto, con conseguente diversa consistenza funzionale dell'unità (pur senza apprezzabili ricadute su sagoma esterna e parametri urbanistici del fabbricato nel suo insieme). In termini sostanziali, si è in presenza di una difformità intrinseca dell'unità immobiliare, da riallineare mediante procedimento

edilizio. Poiché le difformità riscontrate appaiono riconducibili a modifiche interne e/o a diversa perimetrazione funzionale del locale, senza incremento di volumetria e senza incidenza sui distacchi o sull'impostazione planivolumetrica complessiva del fabbricato, si ritiene ragionevole stimare percorribile la regolarizzazione tramite accertamento di conformità (sanatoria ordinaria), ferma restando la verifica in sede istruttoria della doppia conformità ai sensi della disciplina vigente.

In esito alle verifiche di regolarità, si stima dunque necessario un procedimento di accertamento di conformità per riallineare lo stato di fatto allo stato legittimo, con oneri determinati in modo forfetario e proporzionato alla modesta entità economica del bene, così articolati:

- *onorari tecnici: € 500,00 oltre CNPAIA 4% e IVA 22%;*
- *diritti/oneri comunali: € 100,00;*
- *oblazione stimata: € 500,00.*
- *Totale stimato: € 1.234,40.*

Per l'autorimessa, una volta regolarizzata la difformità edilizia, non si ritiene necessario prevedere una nuova agibilità dedicata: trattandosi di locale accessorio con dotazioni minime, privo di trasformazioni d'uso e con requisiti igienico-funzionali sostanzialmente stabili, si assume quale riferimento il provvedimento di usabilità/abitabilità già rilasciato per scantinato e negozio (Pratica n. 23/1975), senza introdurre ulteriori oneri specifici in detrazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

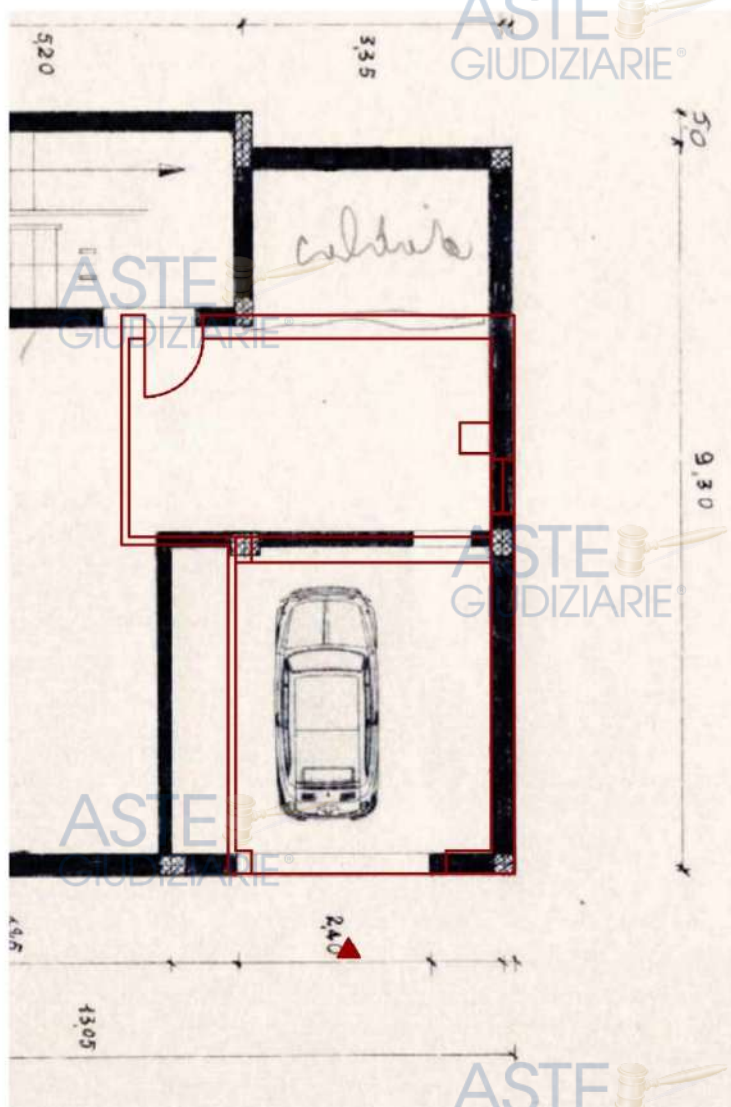


Figura 107 - Stralcio stato legittimo imm. 1 (autorimessa). Sovrapposizione con rilievo. Fuori scala, nord a destra.

Immagine 2 – Negozio (C.F. Fig. 3, mapp. 404, sub 4) – difformità edilizie, sanabilità, agibilità e costi

Il confronto tra stato di fatto e progetto di riferimento (nulla osta n. 318/1969) evidenzia una sostanziale coerenza dell'involucro e dell'impianto generale dell'unità (inclusi scala e balconata), mentre si riscontrano difformità puntuali di natura distributiva e di rappresentazione:

- nel locale ufficio, in progetto risulta rappresentata un'apertura finestrata non presente nello stato dei luoghi;
- è presente nello stato attuale un varco di collegamento tra disimpegno dell'unità e retrostante androne/vano comune, non rappresentato in progetto;
- il disimpegno rilevato corrisponde, nella rappresentazione progettuale, ad un antibagno (differenza di assetto interno e di individuazione dei locali di servizio).

Tali elementi, pur non alterando i parametri urbanistici e non evidenziando incrementi di volume o di superficie coperta, determinano uno scostamento rispetto allo stato legittimo, da regolarizzare in sede edilizia. Trattandosi di modifiche interne/forometriche puntuali e di variazioni distributive, senza incidenza sulla sagoma complessiva e senza effetti sui distacchi, si stima percorribile l'accertamento di conformità (sanatoria ordinaria), con la consueta subordinazione alla verifica istruttoria della doppia conformità e all'assenza di profili ostativi.

Oneri stimati per l'accertamento di conformità (da considerare in detrazione):

- onorari tecnici: € 750,00 oltre CNPAIA 4% e IVA 22%;

- oblazione stimata: € 500,00;
- diritti e spese varie: € 100,00.
- Totale stimato: € 1.551,60.

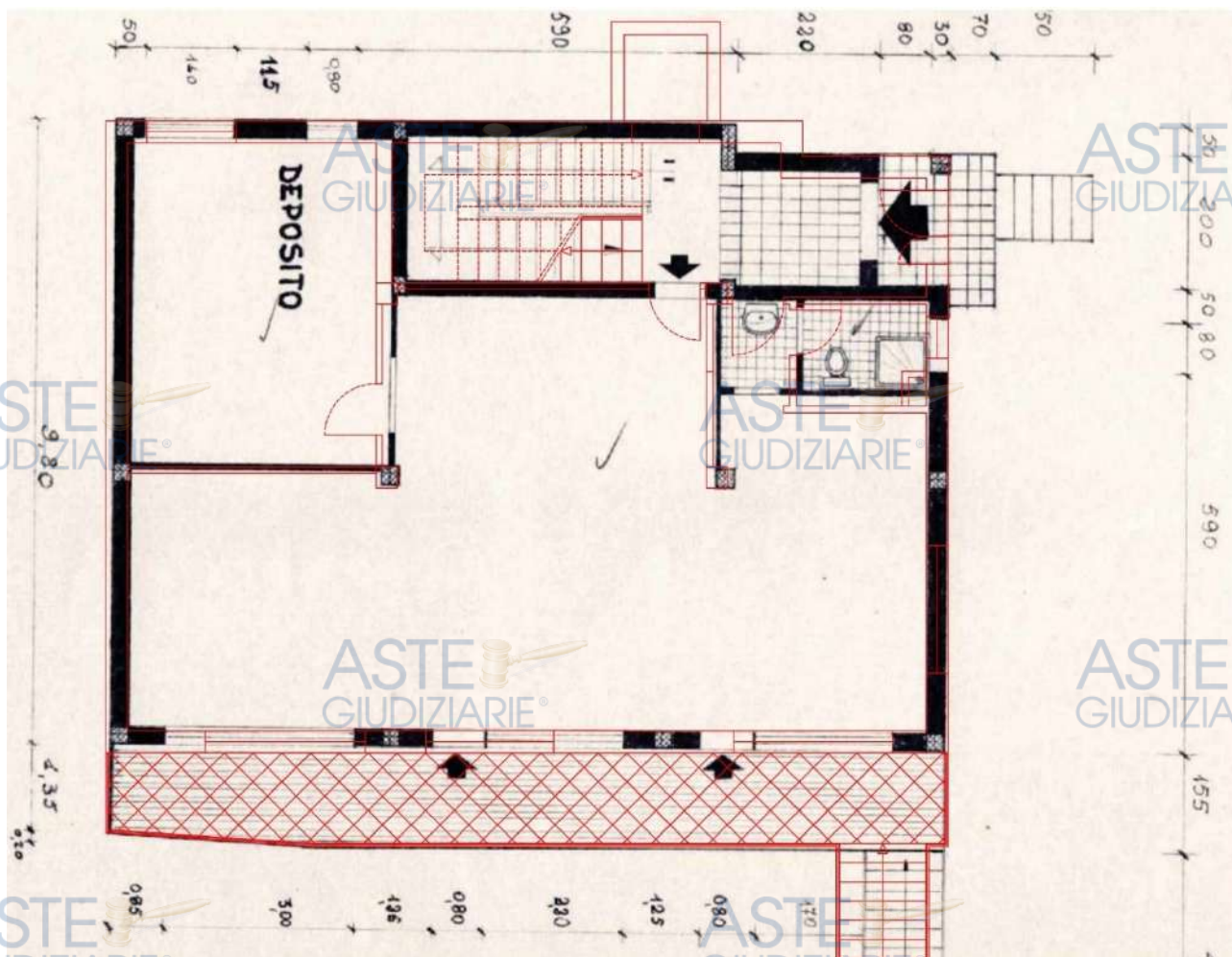


Figura 108 - Stralcio stato legittimo imm. 2 (negozi). Sovrapposizione con rilievo. Fuori scala, nord a destra.

Per l'unità commerciale, in ragione delle difformità rilevate e del contestuale profilo impiantistico/illuminotecnico che ordinariamente accompagna l'istruttoria di agibilità per locali destinati ad attività (salvo adeguamenti impiantistici non qui computati), si stima necessario prevedere la presentazione di nuova agibilità a valle della regolarizzazione edilizia, con costi forfetari così quantificati:

- onorari tecnici: € 500,00 oltre CNPAIA 4% e IVA 22%;
- dichiarazione di conformità degli impianti: € 250,00 (salvo adeguamenti impiantistici qui esclusi);
- diritti e spese varie: € 100,00.
- Totale stimato per agibilità: € 984,40.

Palazzina – pratiche ulteriori reperite (solo elencazione con oggetto, senza verifiche in questa sede)

Si riepilogano, per completezza documentale sul fabbricato, le ulteriori pratiche acquisite, che attestano interventi manutentivi e di riqualificazione su parti dell'edificio:

- CIL prot. 10074 dell'11/12/1995: manutenzione ordinaria con tinteggiatura esterna e ripristino canali/pluviali.
- Autorizzazione edilizia n. 38/2011: rifacimento del manto di copertura e modifiche interne in un appartamento, con dichiarata assenza di incremento di superficie coperta e volume.
- Autorizzazione edilizia n. 05/2012: abbattimento barriere architettoniche (opere per accessibilità e impianto elevatore/percorsi di raccordo, con adeguamenti accessori).

Immobile 3 – Cabina elettrica e pertinenze funzionali (C.F. Fig. 3, mapp. 4365, sub 1, cat. D/7).

Per il manufatto risulta acquisito titolo edilizio specifico, costituito dal nullaosta comunale n. 320 del 31/12/1969, rilasciato a seguito di istanza della proprietà per la costruzione di una cabina elettrica (con elaborati grafici e rappresentazione di piano terra, primo piano, sezione e prospetto). Il medesimo provvedimento, nella documentazione reperita, è riferito anche all'impianto di maturazione (blocco 4E) quale opera funzionale al ciclo produttivo. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto (stato legittimo) non emergono difformità edilizie rilevanti; l'immobile può pertanto considerarsi conforme al titolo. In ragione della natura di manufatto tecnico e della piena coerenza con lo stato legittimo, non si stimano oneri di regolarizzazione edilizia né si introducono detrazioni dedicate in questa sede.

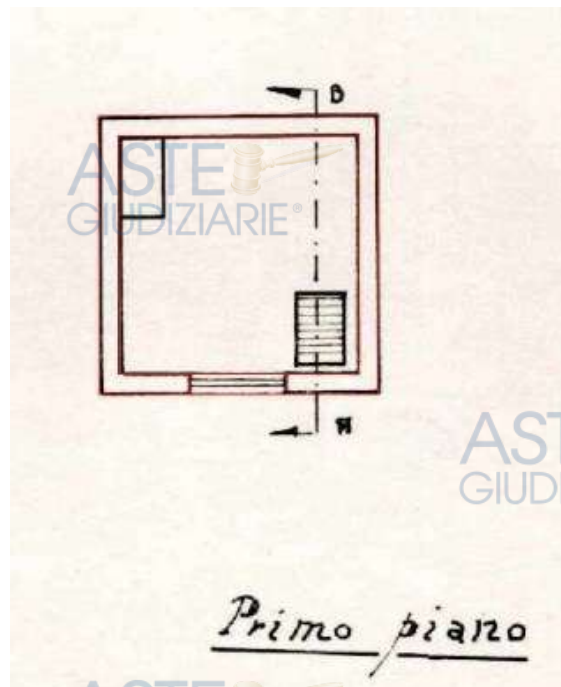
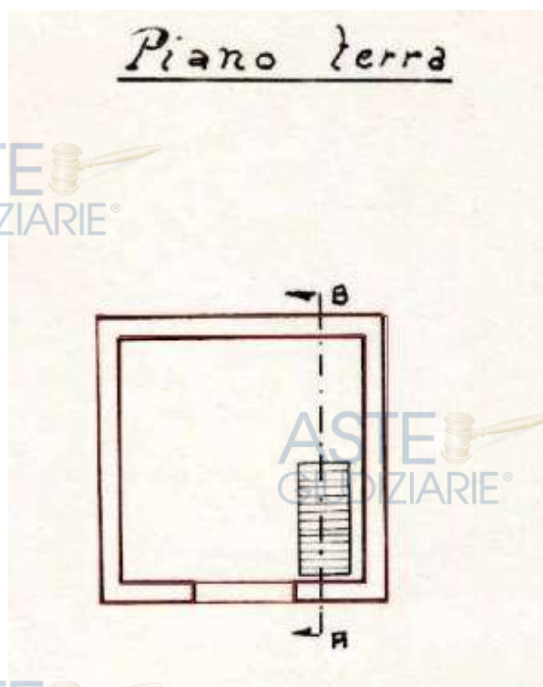


Figura 109 - Stralcio stato legittimo imm. 3 (cab. el.). Sovrapposizione con rilievo. Fuori scala, nord a destra.

Immobile 4 – Complesso produttivo (C.F. Fg. 3, mapp. 4365, sub 2, cat. D/7) – articolazione in blocchi

Il complesso risulta formato per stratificazioni successive, ciascuna assistita (salvo i manufatti espressamente condonati) da specifici titoli edilizi. Ai soli fini della verifica di regolarità, lo stato legittimo viene quindi ricostruito per blocchi funzionali:

– Blocco 4A (corpo storico-principale) e blocco 4F (vasche/decantazione liquami): risultano riconducibili alla licenza edilizia n. 47/1967, rilasciata in esito a domanda del 28/04/1967. La pratica descrive l'edificazione del laboratorio per la fabbricazione di manufatti in cemento, con struttura principale in travi d'acciaio e tamponamenti in blocchetti di cls, e con dotazione originaria di locali e servizi (ufficio e servizi igienico-sanitari) oltre a opere funzionali (vasche/decantazione). Tale licenza costituisce lo stato legittimo dei blocchi storici del complesso.

– Blocchi 4B e 4C (ampliamenti): realizzati in assenza di titolo e successivamente condonati con autorizzazione edilizia in sanatoria n. 37 del 01/06/1988 (condono definito e completo di elaborati e quietanze, con opera qualificata come locali per attività artigianali: laboratorio/deposito/capannone). Per tali opere risulta inoltre rilasciata autorizzazione di agibilità n. 16/1992 in data 05/05/1992, con riferimento ai locali artigianali (capannone, laboratorio e deposito) e richiamo al condono edilizio n. 37/1988 quale presupposto amministrativo. In questa sede, trattandosi di condono definito, non si stimano ulteriori costi (oblazioni/oneri pregressi), in quanto già assolti nell'ambito della pratica allegata.

- Blocco 4D (celle di essiccazione): risulta assistito da concessione edilizia n. 72/1989, con progetto per la realizzazione dei locali destinati alle celle di essiccazione e alle opere connesse al ciclo produttivo. La concessione, con relativi allegati progettuali (relazione e tavole), costituisce lo stato legittimo del blocco.
- Blocco 4E (impianto di maturazione): risulta ricompreso nel nullaosta comunale n. 320 del 31/12/1969 (lo stesso richiamato per la cabina elettrica), che costituisce lo stato legittimo anche di tale porzione impiantistica, pur essendo il manufatto collocato internamente al corpo principale.

Dalle sovrapposizioni tra gli elaborati storici (scansioni cartacee, con deformazioni geometriche tipiche degli originali) e il rilievo, emerge una sostanziale congruenza complessiva dei singoli blocchi rispetto ai rispettivi stati legittimi, con l'eccezione della zona servizi (locale/i di servizio igienico e ambienti accessori), che risulta difforme rispetto alle rappresentazioni progettuali di riferimento. La difformità ha natura intrinseca (distribuzione/assetto interno dell'area servizi), e non risulta associata a incrementi di sagoma, distacchi o volumetria tali da porre, in linea generale, criticità urbanistiche sul rapporto col contesto.

In ragione della tipologia di scostamento (prevalentemente distributivo/funzionale) e della continuità d'uso produttivo del complesso, si ritiene percorribile la regolarizzazione mediante procedimento di accertamento di conformità, finalizzato al riallineamento dello stato di fatto allo stato legittimo, ferma restando la verifica istruttoria della conformità alle discipline edilizie e urbanistiche applicabili. Gli oneri sono assunti in forma forfetaria e proporzionati alla specificità dell'intervento, come segue:

- *onorari tecnici*: € 1.500,00 oltre CNPAIA 4% e IVA 22%;
- *oblazione stimata*: € 500,00;
- *diritti e spese varie*: € 100,00.
- *Totale stimato*: € 2.503,20.

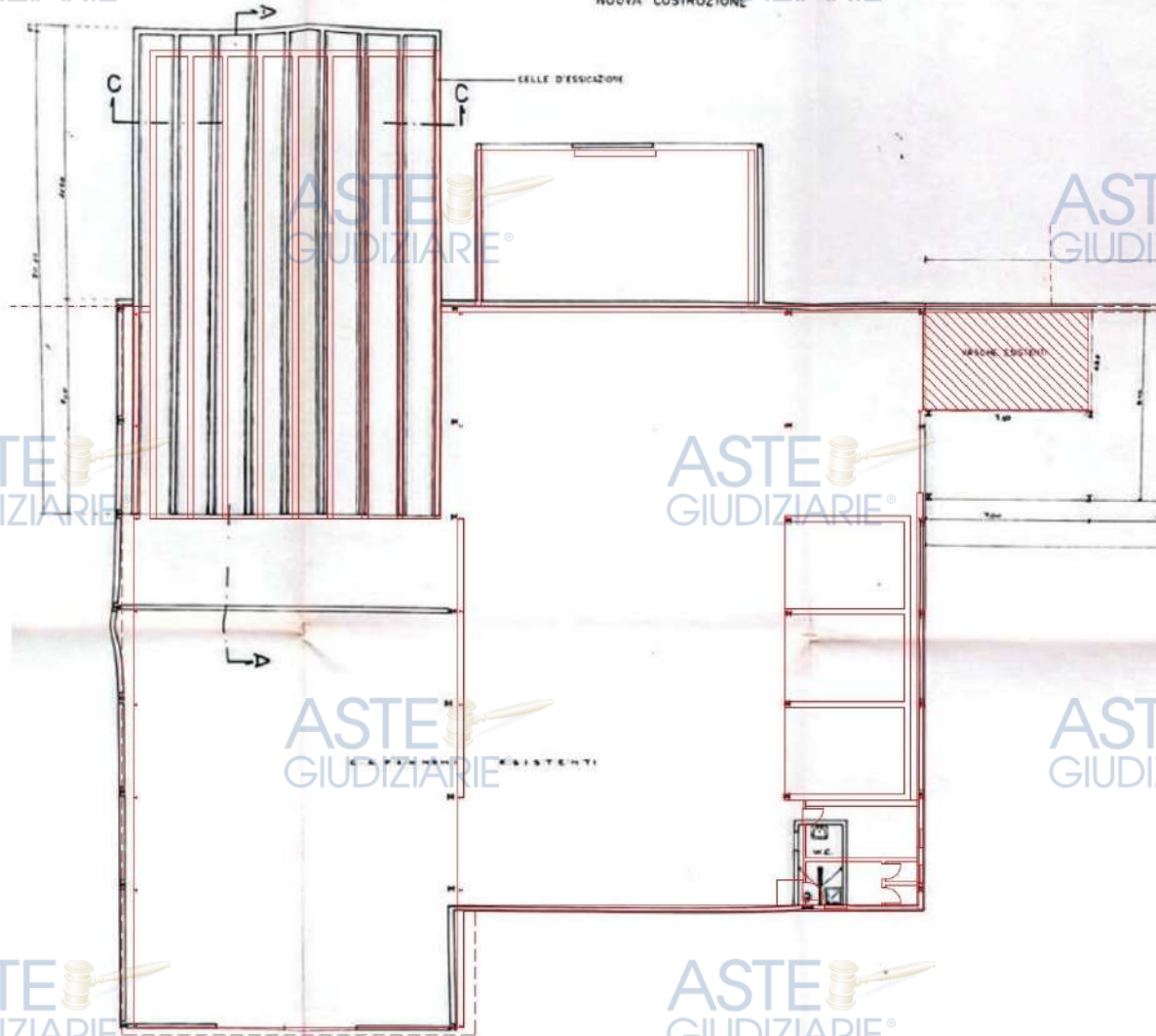


Figura 110 - Stralcio stato legittimo imm. 4 (capannone). Sovrapposizione con rilievo. Fuori scala, nord a destra.

Stante l'incidenza della difformità sull'area servizi e la conseguente opportunità di aggiornare il quadro dichiarativo (con profili impiantistici trattati in termini di dichiarazioni di rispondenza, salvo adeguamenti qui esclusi), si ritiene opportuno prevedere la presentazione di nuova agibilità, con costi forfetari così determinati:

- onorari tecnici: € 1.500,00 oltre CNPAIA e IVA;
- dichiarazioni di rispondenza impianti: € 500,00 (salvo adeguamenti impiantistici qui esclusi);
- diritti e spese varie: € 100,00;
- per complessivi € 2.503,20.

Resta fermo che gli adempimenti e gli eventuali oneri di regolarizzazione strutturale del complesso (come già trattati separatamente) non sono ricompresi nelle voci edilizie di cui sopra e verranno richiamati, in modo organico, nella parte conclusiva del quesito.

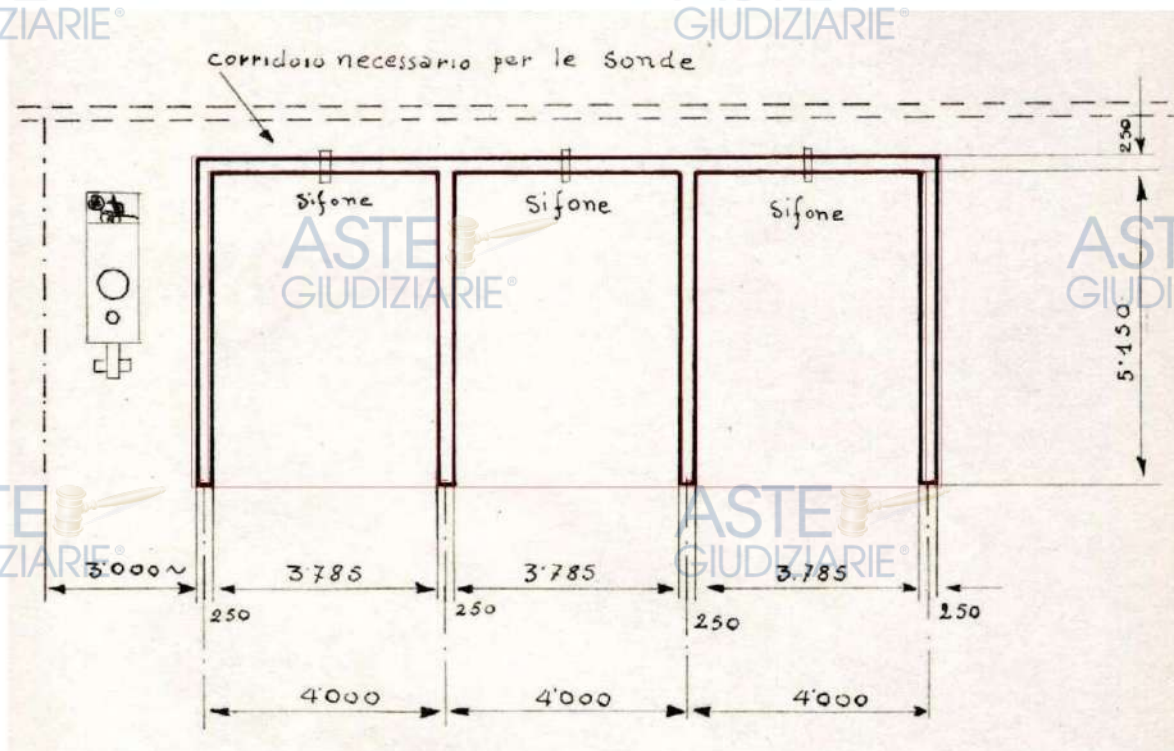


Figura 111 - Stralcio stato legittimo blocco 4E (maturazione). Sovrapposizione con rilievo. Fuori scala, nord a destra.

Immobile 5 – Tettoia operativa/Rimessa (C.F. Fig. 3, mapp. 5117, sub 2, cat. C/6)

Per il manufatto risulta acquisita la concessione edilizia n. 72/1989 (la medesima pratica che assiste il blocco 4D, con progetto per celle di essiccazione e locale di produzione), che costituisce lo stato legittimo dell'immobile. Dal confronto tra stato di fatto e progetto si rilevano lievi scostamenti geometrici, riconducibili alla giacitura/andamento del muro di sostegno sul lato nord e al modesto aggetto della falda unica di copertura. Tali differenze, per consistenza e natura, non appaiono ostative alla regolarizzazione tramite accertamento di conformità, in quanto non determinano un diverso impianto urbanistico del manufatto e risultano riconducibili a assestamenti esecutivi e tolleranze costruttive, da ricondurre in istruttoria al quadro della conformità edilizia complessiva. Si stima dunque necessario un accertamento di conformità con oneri forfetari così articolati:

- onorari tecnici: € 750,00 oltre CNPAIA 4% e IVA 22%;
- oblazione stimata: € 500,00;
- diritti e spese varie: € 100,00.
- Totale stimato: € 1.551,60.

Si ritiene inoltre necessaria la presentazione di nuova agibilità, per riallineare lo stato amministrativo all'assetto regolarizzato, con costi forfetari come segue:

- onorari tecnici: € 500,00 oltre CNPAIA 4% e IVA 22%;
- dichiarazioni di rispondenza impianto: € 250,00 (salvo adeguamenti impiantistici qui esclusi);
- diritti e spese varie: € 100,00.
- Totale stimato: € 984,40.

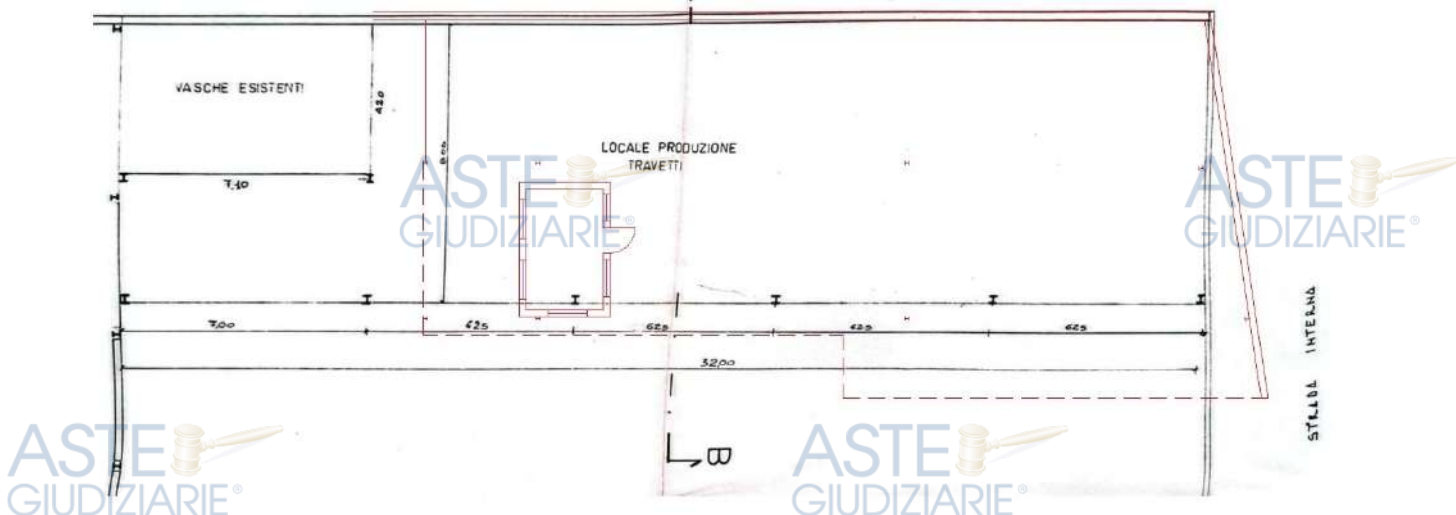


Figura 112 - Stralcio stato legittimo imm. 5 (tettoia/rimessa). Sovrapposizione con rilievo. Fuori scala, nord a destra.

Aree esterne e pertinenze funzionali (immobili 6–10 e aree di pertinenza degli immobili 3–4–5).

Le aree scoperte del compendio (piazzali, percorsi carrabili, muri di sostegno, recinzioni, opere di regimazione e sistemazioni esterne), pur censite in parte in Catasto Terreni con qualità colturali ormai non rispondenti allo stato di fatto, risultano nella sostanza integralmente asservite all'insediamento produttivo e corrispondono, per conformazione e organizzazione, alla progressiva stratificazione di titoli edilizi e atti urbanistici acquisiti. In particolare, risultano reperite le seguenti pratiche, che costituiscono il riferimento documentale per lo stato legittimo delle opere esterne:

– Autorizzazione edilizia n. 69 del 16/06/1977: rilasciata per la realizzazione di un muro di recinzione lungo la strada vecchia Mogoro–Masullas, con prescrizioni tipiche dell'epoca (allineamento, recinzione a giorno, tutela diritti di terzi, termini di inizio e ultimazione). Lo stato dei luoghi risulta coerente con l'assetto di chiusura perimetrale storicamente realizzato sul fronte retrostante.

– Autorizzazione edilizia n. 2 del 07/01/1984: riferita alla sistemazione della gora in tubi e all'attraversamento stradale con condotta, con realizzazione di pozzetti e sistemazione del tracciato. Tale titolo documenta l'avvio/implementazione delle opere di regimazione delle acque meteoriche e di ruscellamento a servizio del piazzale e del fronte verso la viabilità storica; le opere esterne attualmente riconoscibili risultano coerenti con tale impostazione funzionale.

– Concessione edilizia n. 17 del 06/04/1989 (opere di urbanizzazione – piano di lottizzazione dell'insediamento produttivo): atto di rilievo sostanziale per la conformazione attuale del compendio, in quanto correlato alla convenzione urbanistica del 23/02/1989 (trascritta il 20/03/1989) e al complesso degli elaborati di progetto esecutivo (corografie, planimetrie e planivolumetrie, canalizzazioni, tipologie e particolari costruttivi, rete stradale e sottoservizi). La pratica disciplina l'assetto complessivo dell'area produttiva, includendo, tra l'altro, viabilità interna, sistemazioni a piazzale/aree di manovra, parcheggi, reti (idrico-fognarie e sottoservizi), illuminazione e verde, oltre alle cessioni di fasce/aree per spazi pubblici e all'adeguamento delle pertinenze stradali lungo S.P. 44 e lungo la viabilità retrostante. In questa sede si dà atto che l'attuale perimetro del compendio e la sua organizzazione esterna risultano coerenti con l'impostazione convenzionale e progettuale del 1989 e con le cessioni ivi previste, che hanno concorso alla definizione dell'assetto dei confini e degli accessi.

– Autorizzazione edilizia n. 31 del 03/06/1989: riferita a lavori di sistemazione generale dell'area (ripristino/ampliamento della pista di accesso e delle superfici per deposito e transito automezzi, adeguamento per un miglior utilizzo degli spazi esterni), ampliamento del muro di sostegno e recinzione generale in blocchi di calcestruzzo. Anche per tale titolo, il riscontro sullo stato dei luoghi evidenzia

sostanziale coerenza delle opere esterne con quanto assentito, in particolare per la presenza di superfici carrabili continue e per l'articolazione del piazzale mediante muri e contenimenti.

– Autorizzazione edilizia n. 17 del 08/03/2001: riferita alla ricostruzione di un tratto di muro di recinzione a filo strada lungo il prolungamento di Via Mazzini (ex strada comunale Mogoro–Masullas), a seguito dei danneggiamenti dovuti agli eventi alluvionali del 1999. Il titolo contiene prescrizioni esecutive (tra cui indicazioni costruttive e richiami alla sicurezza di cantiere), che risultano coerenti con la ricostruzione del tratto di recinzione e con l'assetto oggi rilevabile sul fronte interessato.

In esito all'analisi documentale e al confronto con lo stato dei luoghi, le opere esterne (piazzali pavimentati, recinzioni, muri di sostegno e opere di regimazione) risultano complessivamente conformi alla stratificazione dei titoli sopra richiamati. In particolare, la concessione edilizia n. 17/1989 e la correlata convenzione urbanistica assumono valore cardine nel giustificare e inquadrare l'assetto attuale dei confini, delle pertinenze stradali, degli accessi e delle opere di urbanizzazione primaria, che costituiscono parte integrante della funzionalità del compendio produttivo.

Per i manufatti accessori posti in adiacenza alla palazzina (deposito e loggiato/tettoia lato palazzina), non è stato possibile svolgere la verifica puntuale di conformità edilizia richiesta dal quesito, in quanto interessati da lavori in corso e, pertanto, non integralmente ispezionabili e rilevabili in modo attendibile. La descrizione dello stato dei luoghi, ai fini della procedura, resta quella già sviluppata nel quesito n. 2; la valutazione della regolarità edilizia di tali corpi potrà essere svolta solo una volta ripristinate condizioni di accessibilità e leggibilità completa delle opere. In questa sede, conseguentemente, non vengono stimati oneri di regolarizzazione edilizia specifici per tali manufatti.

Nel compendio è presente un manufatto individuato come "porcilaia", privo di titolo edilizio reperito e non conforme sotto il profilo urbanistico (in particolare per l'assetto plano-volumetrico rispetto ai distacchi e per la natura dell'opera), oltre che caratterizzato da condizioni e tipologia costruttiva tali da renderlo, di fatto, precario sotto il profilo statico. In ragione di tali elementi, il manufatto viene qualificato come non sanabile e, pertanto, da rimuovere mediante demolizione. Gli oneri di demolizione sono assunti come costo da porre in detrazione dal valore complessivo delle aree esterne (immobili 6–10 e pertinenze esterne del compendio), secondo la logica estimativa definita in seguito. Il computo metrico estimativo allegato quantifica l'importo complessivo in € 10.838,84, comprensivo di: rimozione e smaltimento della copertura in cemento-amianto con procedure dedicate; demolizione delle murature; trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta; oneri della sicurezza; IVA; onorari professionali e oneri/diritti amministrativi (SUAPE/U.T. e varie) come da quadro economico.

Occorre ora fare alcune precisazioni circa le strutture. Si chiarisce anzitutto che, per le strutture qui in trattazione, l'aspetto sismico non è determinante con riferimento alle epoche di edificazione; potrà assumere rilievo solo in caso di futuri interventi strutturali e dei connessi adempimenti, limitatamente a quanto di competenza per la zona cui la Sardegna appartiene. Ai fini del presente approfondimento non si considerano i solai laterocementizi quali elemento attivante gli obblighi qui esaminati, concentrati invece sulle opere principali in acciaio e/o in conglomerato cementizio armato e sulle correlate formalità di deposito/denuncia e collaudo.

A seguito di istanza di accesso agli atti del 02/01/2026, il Servizio del Genio Civile di Oristano (Direzione Generale dei Lavori Pubblici) ha comunicato che la ricerca presso il proprio archivio ha avuto esito negativo (istanza registrata al protocollo n. 47 del 07/01/2026). Parimenti, la Prefettura di Cagliari U.T.G. ha comunicato che le ricerche effettuate presso i propri archivi, finalizzate al reperimento della documentazione relativa al collaudo statico e alle relazioni tecniche ispettive previste dal R.D. 2229/1939,

non hanno consentito di rinvenire alcun fascicolo inerente all'immobile di cui trattasi (prot. uscita n. 0001704 del 08/01/2026). I predetti riscontri, allegati alla presente relazione, assumono rilievo in quanto attestano che, per i manufatti qui considerati, non è stato possibile reperire presso gli uffici competenti alcuna pratica strutturale/di collaudo.

Per la palazzina risultano invece acquisiti, tra gli atti forniti dalla società esecutata, i seguenti documenti: denuncia di opere in conglomerato cementizio armato depositata presso la Prefettura di Cagliari – Ufficio staccato di Oristano in data 15/10/1970, con successivo rilascio di licenza d'uso della costruzione ai soli effetti dell'applicabilità delle norme per l'esecuzione delle opere in cemento armato (licenza d'uso datata 26/04/1976). Si dà espressamente evidenza che tali documenti, pur nella disponibilità della società esecutata, non sono stati rinvenuti dai competenti uffici interpellati; ciò nonostante, in ragione della natura e del contenuto degli atti acquisiti, la palazzina può ritenersi assistita da riscontro documentale idoneo.

L'immobile 3 è realizzato con muratura portante; la problematica qui trattata (deposito/denuncia e collaudo per strutture metalliche e/o opere principali in c.a.) non assume, per tale bene, carattere determinante.

Capannone principale e manufatti connessi – articolazione in corpi strutturali.

Il blocco 4A (corpo storico-principale, licenza edilizia n. 47 del 02/05/1967) è realizzato con struttura metallica e non risultano opere in c.a. riconducibili al sistema resistente principale; trattandosi di opera antecedente alla disciplina che ha esteso espressamente gli obblighi alle strutture metalliche, l'assenza di deposito/collaudo non viene qui qualificata come irregolarità amministrativa in senso stretto. Tuttavia, in considerazione della vetustà e delle condizioni generali di conservazione, è opportuno informare che una verifica di sicurezza/idoneità statica risulta consigliabile; per tale blocco 4A non si procede a stimare oneri né a introdurre detrazioni in sede di stima.

Diversamente, per i seguenti "blocchi strutturali", allo stato degli atti non risultano reperiti depositi/denunce, collaudi statici o certificazioni di idoneità statica, e le ricerche presso gli uffici competenti hanno avuto esito negativo:

- blocco 4B (struttura metallica, condono n. 37 del 01/06/1988);
- blocco 4C (struttura metallica, condono n. 37 del 01/06/1988);
- blocco 4D (celle di essiccazione, concessione edilizia n. 72 del 29/12/1989; dal progetto risultano muri di sostegno e soletta in conglomerato cementizio armato);
- immobile 5 (tettoia operativa, concessione edilizia n. 72 del 29/12/1989; fondazioni in c.a. e struttura portante in acciaio).

Per tali manufatti si rende pertanto necessario prevedere la regolarizzazione del fascicolo strutturale mediante ricostruzione tecnica "as built", verifiche e formalizzazione degli atti conclusivi presso gli uffici competenti, con indagini/prove minime commisurate alla semplicità delle strutture e allo stato di conservazione.

In sede estimativa, al fine di evitare sovrastime e di mantenere un criterio omogeneo e riproducibile, si adotta un approccio parametrico di tipo forfetario per manufatti privi di idonea documentazione strutturale, assumendo che le attività normalmente richieste (rilievo e ricostruzione della struttura; verifiche tecniche; predisposizione degli elaborati; gestione degli adempimenti; redazione dell'atto conclusivo richiesto, ivi compreso l'eventuale collaudo, senza distinzione tra figure professionali) presentino, nei casi in esame, complessità sostanzialmente comparabile in ragione della tipologia

ricorrente delle opere e della necessità di ricostruzione documentale. Si assumono pertanto, per i manufatti per i quali si rende necessaria la regolarizzazione, i seguenti costi stimati:

- Immobili 1 e 2 (palazzina): *riscontro documentale favorevole (denuncia opere in c.a. e licenza d'uso ai fini della disciplina dell'epoca), nessun onere stimato in detrazione per la regolarizzazione del fascicolo strutturale;*
- Immobile 3 (cabina elettrica): *muratura portante, non determinante ai fini della problematica qui trattata;*
- Immobile 4 (complesso – blocchi strutturali interessati): *onorari netti € 2.500,00 oltre CNPAIA e IVA; forfait prove/indagini minime € 750,00; altre spese € 250,00; totale € 4.172,00;*
- Immobile 5 (meno complesso): *onorari netti € 1.000,00 oltre CNPAIA e IVA; forfait prove/indagini minime € 500,00; altre spese € 100,00; totale € 1.868,80.*

Resta inteso che l'importo è assunto in prossimità del minimo e finalizzato alla sola regolarizzazione documentale-tecnica: eventuali interventi di ripristino/rinforzo, qualora emergessero in esito alle verifiche, restano esclusi e non sono qui computati.

QUESITO N. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In sede di sopralluogo congiunto, effettuato in data 29/12/2025 con il Custode giudiziario, le operazioni peritali si sono svolte alla presenza della società esecutata, nella persona del relativo amministratore. In esito all'accesso è stato rilevato che l'intero compendio pignorato (fabbricati e terreni) risulta nella disponibilità materiale della parte debitrice ed è utilizzato per lo svolgimento dell'attività aziendale. Non sono stati riscontrati occupanti terzi né situazioni di detenzione autonoma da parte di soggetti diversi dall'esecutata.

A riscontro documentale, a seguito di istanza di accesso agli atti – locazioni, l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Oristano) ha comunicato che, per l'indirizzo del compendio in Comune di Mogoro (OR), Via Gramsci n. 349, non risultano registrati contratti di locazione, affitto o comodato riconducibili alla società esecutata (e al soggetto ad essa riferibile) relativamente agli immobili oggetto di procedura. Pertanto, allo stato, l'occupazione/detenzione deve qualificarsi come diretta da parte del debitore esecutato; non ricorre il caso di immobile occupato da terzi e, conseguentemente, non risultano applicabili le ulteriori verifiche richieste per contratti opponibili/non opponibili (registrazione, scadenze, canoni, eventuale indennità di occupazione), né si rende necessario acquisire certificato storico di residenza di occupanti terzi, non essendovi occupanti diversi dalla parte esecutata.

QUESITO n. 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Le verifiche sono state condotte, anche con riferimento della certificazione notarile sostitutiva in atti di procedura, sulla base delle ispezioni ipotecarie e delle note di trascrizione/iscrizione acquisite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, nonché della documentazione urbanistica (CDU) e degli ulteriori atti allegati.

a) Ulteriori pignoramenti e pendenze esecutive.

Dalle risultanze ipotecarie acquisite non emergono trascrizioni di pignoramenti ulteriori rispetto a quello che origina la presente procedura, né elementi tali da far ritenere pendenti altre procedure esecutive sui medesimi beni.

b) Domande giudiziali e procedimenti civili.

Non risultano trascritte domande giudiziali relative ai beni oggetto di pignoramento, né risultano elementi documentali, tra quelli acquisiti, che impongano l'acquisizione di atti introduttivi o verifiche sullo stato di procedimenti civili pendenti aventi ad oggetto i medesimi beni.

c) Assegnazione della casa coniugale.

Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge e la destinazione del compendio non è abitativa.

d) Vincoli storico-artistici.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici. Per quanto concerne i vincoli/condizionamenti di natura urbanistica e territoriale, si richiamano le indicazioni del CDU (zona "D2a" del PUC; classe acustica III; pericolosità da frana Hg1; ricaduta nel Parco Geominerario Storico Ambientale della Sardegna – Monte Arci; assenza del vincolo di cui alla L. 428/1993 e assenza di ordinanze ex art. 30, comma 7, DPR 380/2001).

e) Condominio e regolamento.

Per le porzioni inserite nel fabbricato plurimo individuato come "palazzina" (condominio di fatto), non risulta acquisito né rinvenuto un regolamento condominiale, né risulta la trascrizione dello stesso. Restano ferme le precisazioni già svolte nelle parti descrittive circa l'esistenza di parti comuni e dei conseguenti diritti/obblighi pro-quota, nei limiti della effettiva titolarità delle stesse.

f) Servitù.

Dalle ispezioni ipotecarie non risultano atti costitutivi di servitù trascritti a carico dei beni pignorati. Si evidenzia tuttavia il seguente profilo, rilevante sul piano della fruibilità e dei rapporti giuridici di accesso: il mappale 412 (CT), pur oggetto di procedura e intestato alla ditta esecutata, risulta in concreto raggiungibile unicamente mediante attraversamento della corte identificata al Catasto Fabbricati come sub 7 del mappale 404; tale sub 7 è BCNC comune ai soli sub 1 e 2 (di terzi) e, quindi, estraneo alla titolarità dei beni pignorati. Ne discende che l'accesso al mapp. 412 attraverso il sub 7 integra un passaggio su bene altrui e, in assenza di un titolo espresso che lo disciplini, è qualificabile come servitù di passaggio (o, comunque, come diritto di transito da regolare) da intendersi a favore del mapp. 412 e a carico del BCNC sub 7. In termini pratici, lo stato dei luoghi mostra un piazzale unitario con transiti e manovre già in atto; la circostanza non incide sulle modalità d'uso attuali, ma deve essere segnalata perché potenzialmente rilevante in sede di trasferimento e di futura regolazione dei rapporti con i proprietari dei sub 1 e 2, sui quali insiste la comproprietà del sub 7. Allo stato delle ricerche espletate e della documentazione acquisita non risultano rinvenuti atti costitutivi o regolamenti che disciplinino espressamente tale transito.

Si ritiene dunque opportuno richiamare l'attenzione su:

1. *Esistenza di vincoli/prescrizioni di natura urbanistica e territoriale risultanti dal CDU (zona D2a; classe acustica III; Hg1; Parco Geominerario Monte Arci; e ulteriori indicazioni ivi riportate).*
2. *Esistenza di una convenzione per opere di urbanizzazione (atto di convenzione) allegata alla presente relazione peritale unitamente alla relativa nota di trascrizione, quale onere di natura urbanistica da considerarsi persistente in capo all'avente causa nei limiti della sua perdurante efficacia/opponibilità e salvo eventuali atti di svincolo/adempimento non riscontrati tra i documenti acquisiti. Trattasi di atto a firma Notaio Piero Angotzi in Oristano in data 23/02/1989, rep. 14066/5025, registrato a Oristano in data 05/03/1989 al n. 513 e trascritto a Oristano ai nn. 1404 (R.G.) / 1039 (R.P.), data di presentazione 20/03/1989.*

3. *Esistenza di un profilo di servitù/diritto di transito di fatto a favore del mapp. 412 e a carico del BCNC sub 7 del mapp. 404, come sopra descritto, da intendersi quale circostanza da regolare in assenza di titolo espresso.*
4. *Potenziale esistenza di rapporti e oneri di natura condominiale eventualmente connessi a parti comuni effettivamente comprese nella titolarità dei beni trasferiti (pur in assenza di regolamento condominiale trascritto e di qualsivoglia acquisizione, formale o informale, in merito ad atti condominiali di qualsiasi genere).*

Saranno cancellate/estinte con il decreto di trasferimento, secondo la disciplina propria della procedura esecutiva, le formalità pregiudizievoli di seguito elencate (ferma la necessità di richiamarle integralmente per chiarezza e completezza).

Elenco delle formalità pregiudizievoli risultanti (Registri Immobiliari / ispezioni ipotecarie)

1. *Trascrizione di pignoramento immobiliare (riguardante tutti gli immobili)*

- *Natura: verbale di pignoramento immobili.*
- *Trascrizione: nn. 6779 (R.G.) / 5714 (R.P.), in data 03/11/2025.*
- *Titolo: atto giudiziario UNEP Tribunale di Oristano del 29/09/2025, rep. 1212.*
- *A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX*
- *Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*
- *Oggetto: immobili di relazione.*

2. *Iscrizione di ipoteca "conc. amministrativa / riscossione" (riguardante gli immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)*

- *Natura: ipoteca conc. amministrativa/riscossione.*
- *Iscrizione: nn. 2744 (R.G.) / 269 (R.P.), data di presentazione 10/05/2022.*
- *Titolo: atto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 09/05/2022, prot./rep. 644/7522.*
- *Importi: importo totale € 544.200,40; importo capitale € 272.100,20.*
- *A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.*
- *Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*
- *Oggetto: avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili di relazione.*

3. *Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato (riguardante tutti gli immobili)*

- *Natura: ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo condizionato).*
- *Iscrizione: nn. 7944 (R.G.) / 1466 (R.P.), presentazione n. 13 del 27/10/2008.*
- *Titolo: atto notarile pubblico del 24/10/2008, rep. 5510/2471, Notaio Sergio Pinna (Oristano).*
- *Importi: capitale € 275.000,00; spese/interessi € 275.000,00; totale € 550.000,00; durata 20 anni.*
- *A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX*
- *Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*
- *Oggetto: immobili di relazione.*

In conclusione, non risultano ulteriori formalità (pignoramenti diversi, domande giudiziali, sequestri penali trascritti, servitù costituite e trascritte, regolamenti condominiali trascritti) oltre a quelle sopra elencate; permane invece, quale profilo sostanziale da segnalare, la questione dell'accesso al mapp. 412 mediante attraversamento del BCNC sub 7 del mapp. 404, da qualificarsi come possibile servitù di passaggio/diritto di transito da regolare in assenza di titolo espresso.

QUESITO n. 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

In adempimento al quesito, è stata richiesta all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sardegna (Area Governo del Patrimonio – Servizi Territoriali Cagliari) la verifica circa l'eventuale ricaduta dei beni oggetto di procedura su suolo demaniale, nonché l'eventuale esistenza di provvedimenti di

declassamento/sdemanializzazione o di pratiche in corso. Con riscontro scritto datato 07/01/2026 (a seguito di istanza del 19/12/2025 - Prot. AG. DEMANIO 15070/2025), l'Agenzia del Demanio ha comunicato che i beni indicati non risultano di proprietà demaniale; inoltre, dalle verifiche d'Ufficio non è emersa alcuna pregressa titolarità statale in relazione ai medesimi cespiti (tutto come in allegati). Ne consegue che, per quanto consta dagli atti acquisiti, i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non risultano provvedimenti di declassamento/sdemanializzazione, né misure o procedimenti in corso a tal fine.

QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

In adempimento al quesito, sono state svolte verifiche finalizzate ad accertare l'eventuale sussistenza, sui beni pignorati, di pesi reali o oneri di natura assimilabile a censo, livello/enfiteusi ovvero uso civico, nonché a chiarire se il diritto dell'esecutato sia di piena proprietà ovvero di natura concessoria.

Dall'esame delle risultanze catastali disponibili (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) non emergono indicazioni o annotazioni riferibili a censo, livello/enfiteusi, concessioni o altri pesi reali assimilabili, né risultano atti di affrancazione collegati a tali istituti.

Con specifico riguardo agli usi civici, è stata inoltre effettuata verifica presso l'ufficio competente e tramite consultazione dell'Inventario delle terre civiche relativo al Comune di Mogoro; in detto elenco non risultano ricompresi i mappali oggetto della presente procedura. Pertanto, allo stato degli atti e delle verifiche eseguite, non risulta che i beni pignorati siano gravati da uso civico, né che siano presenti i presupposti per ricondurre il diritto dell'esecutato a titolarità concessoria o a rapporto enfiteutico/livellario.

Ne consegue che, per quanto qui verificato, i beni pignorati devono ritenersi liberi da censo, livello ed uso civico; pertanto non si rende necessario alcun approfondimento in ordine ad affrancazioni, titoli costitutivi o eventuali profili acquisitivi per usucapione connessi a tali pesi.

QUESITO n. 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Con riferimento ai beni pignorati e, in particolare, alle due unità immobiliari inserite nella palazzina pluripartita (Immobile 1 e Immobile 2), si precisa quanto segue.

La palazzina presenta, in termini sostanziali, un assetto assimilabile a quello di un condominio minimo o comunque di fatto: coesistono più unità con proprietà differenti e risultano presenti parti comuni funzionali alla fruizione delle singole unità (androne, vano scala, disimpegni, aree esterne di accesso/manovra configurate come beni comuni non censibili, nonché impianto elevatore). Nel corso del sopralluogo e per quanto riferibile alla gestione ordinaria del compendio, non sono emersi elementi indicativi di una gestione condominiale formalmente strutturata (ad esempio: nomina di amministratore, regolamento, tabelle millesimali, riparti periodici, contabilità condominiale o prassi documentate di manutenzione programmata). L'assetto gestionale appare invece riconducibile a una conduzione di fatto delle parti comuni, verosimilmente effettuata dagli occupanti/proprietari, senza un'organizzazione contabile formalizzata.

In tale contesto, non sono stati reperiti né risultano disponibili importi annui di spese fisse di gestione o manutenzione riconducibili a un bilancio condominiale (spese ordinarie), né risultano delibere assembleari formalizzate per interventi straordinari con ripartizioni e scadenze. Conseguentemente, non è stato possibile quantificare spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, non essendo stata riscontrata una contabilità condominiale o documentazione di riparto idonea a tale verifica.

Per quanto concerne i restanti beni pignorati del complesso produttivo (fabbricati e terreni/piazzali), non si configurano spese condominiali in senso proprio; le spese di gestione risultano tipicamente riconducibili a oneri di esercizio e manutenzione ordinaria/straordinaria del singolo cespite e alle relative utenze, secondo le modalità di conduzione dell'attività e lo stato di fatto riscontrato.

Quanto, infine, a procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati (sempre in tema di condominio e/o di controversie interne tra aventi causa o occupanti), non sono emersi elementi o documentazione che consentano di riferire l'esistenza di simili vertenze.

QUESITO n. 12 - Procedere alla valutazione dei beni.

Premessa metodologica alla valutazione del Lotto 1 unico.

Il Lotto 1 è costituito da un compendio unitario, articolato in più componenti (unità immobiliari e aree scoperte) funzionalmente interdipendenti. La valutazione è pertanto impostata per singoli beni/componenti (Immobili 1-10 e ulteriori superfici pertinenziali interne al perimetro), al fine di rendere trasparente la formazione del valore e consentire la puntuale applicazione degli eventuali adeguamenti e correzioni (regolarizzazioni, demolizioni, ecc.). Il valore complessivo di Lotto è assunto pari alla somma dei valori attribuiti alle singole componenti, come analiticamente determinati nelle rispettive sottosezioni; la riduzione del 10% prevista nel disciplinare sarà applicata una sola volta in sede conclusiva, sul valore complessivo del Lotto, evitando duplicazioni di riduzione su ciascuna componente.

Scelta dei metodi estimativi e fonti dei dati.

In linea generale, la stima è condotta con il metodo del confronto di mercato (comparazione diretta): quando il segmento di mercato offre un campione minimo di transazioni documentate e omogenee, queste saranno utilizzate per la determinazione di opportuni valori unitari di riferimento; in caso contrario, si ricorrerà a quotazioni ufficiali di mercato (OMI) come base di riferimento, in ogni modo con esplicitazione dei parametri adottati e con omogeneizzazione delle consistenze mediante tabelle metriche allegate.

Il metodo di capitalizzazione del reddito non è utilizzato nel presente Lotto, poiché non risulta disponibile un set documentale attendibile e stabile di canoni locativi (contratti comparabili, livelli di sfritto, oneri ricorrenti) tale da consentire una determinazione del reddito netto capitalizzabile coerente con le dimensioni e la specificità dei beni.

Il metodo del costo (costo di ricostruzione deprezzato) è parimenti non adottato, in quanto il compendio è caratterizzato da fabbricati con vetustà e condizioni d'uso tali per cui il valore di scambio è governato soprattutto dall'utilità economico-funzionale e dalla domanda/offerta locale, più che dalla sommatoria dei costi tecnici di ricostruzione.

Le fonti utilizzate sono:

- *atti di compravendita reperiti e depositati in allegato per i segmenti ove disponibili;*
- *quotazioni OMI per i segmenti privi di comparabili recenti;*
- *superfici e consistenze desunte da documentazione catastale e da rilievi/riscontri in sito, con omogeneizzazione secondo tabelle allegate.*

Non sono stati acquisiti valori presso operatori professionali (agenzie/mediatori), sicché non ricorrono le specificazioni richieste per tale canale informativo.

Inquadramento territoriale e zona OMI dei comparabili.

Il compendio pignorato ricade formalmente in zona OMI R1 (Extraurbana/Agro). Tuttavia, la sua collocazione è a ridosso dell'abitato e presenta caratteristiche di accessibilità e contesto tali da rendere il mercato effettivamente confrontabile con quello della zona OMI B1 (Centrale/Centro edificato), ove risultano disponibili transazioni recenti. In assenza di compravendite documentabili in R1 per i segmenti

di interesse, i comparabili sono stati quindi ricercati in B1, assumendo tale scelta come la migliore approssimazione possibile in termini di omogeneità territoriale e di dinamiche di mercato. Le omogeneizzazioni e gli eventuali ragguagli (superfici equivalenti/valori unitari) sono esplicitati analiticamente nelle tabelle allegate.

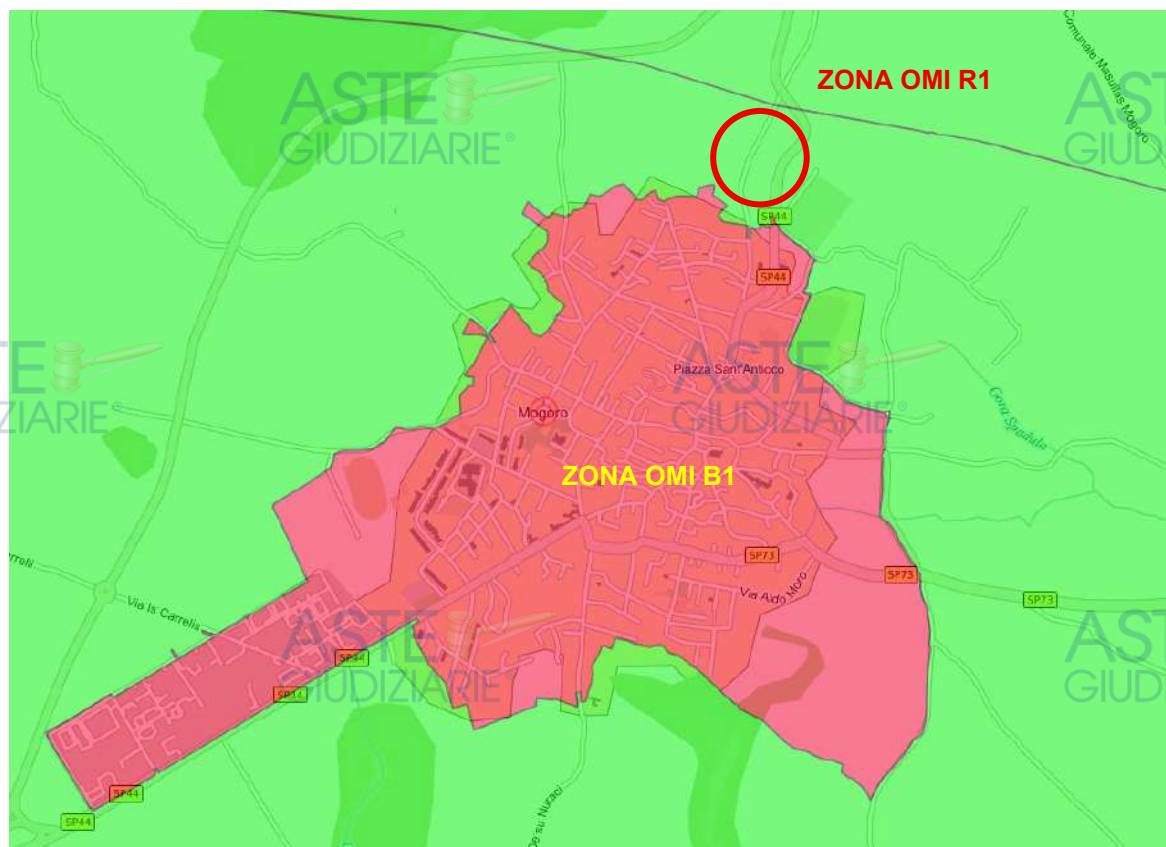


Figura 113 - Zone OMI, Mogoro (OR). Nord in alto

Immobile 1 (autorimessa) – criterio specifico.

Per l'unità ad uso autorimessa non risultano reperibili, nel periodo considerato, atti di compravendita aventi ad oggetto sole autorimesse in termini autonomi; inoltre, la banca dati OMI non fornisce un intervallo dedicato e isolato per la categoria C/6 riferito al contesto locale. Ne consegue che il prezzo della componente garage è normalmente incorporato nelle compravendite di abitazioni con pertinenza, senza scorporo esplicito. In tale condizione, la stima dell'autorimessa è ricavata da atti in cumulo (abitazione + pertinenza/accessorio) mediante omogeneizzazione delle superfici: 100% della superficie dell'abitazione e 50% della superficie dell'autorimessa (o accessorio assimilabile), ottenendo così un valore unitario equivalente e, per conseguenza, un valore unitario implicito dell'autorimessa pari alla metà del valore equivalente. Il criterio consente di trasformare prezzi complessivi non scomponibili in un parametro unitario confrontabile e replicabile, mantenendo tracciabilità dei dati di partenza (atti allegati) e trasparenza del procedimento. Considerata la modesta entità economica del bene e la sostanziale omogeneità tipologica/temporale rispetto ai comparabili selezionati, non si applicano coefficienti correttivi aggiuntivi (vetustà/manutenzione) oltre a quanto già incorporato nelle transazioni assunte a riferimento.

Immobile 2 (negozio) – comparazione diretta con supporto OMI.

Per l'unità commerciale (negozio) si adatterà il metodo del confronto di mercato in forma diretta, in quanto è stato possibile reperire un campione minimo di comparabili documentati (atti allegati) e, per tale segmento, risultano disponibili anche le quotazioni OMI. I comparabili ricadono in zona OMI B1 per

le ragioni sopra esposte; l'allineamento fra comparabili e bene stimato sarà condotto mediante omogeneizzazione delle superfici e mediante adeguamenti puntuali, esplicitati in tabelle allegate.

Immobili 3, 4 e 5 – trattazione estimativa come “capannoni” (segmento produttivo).

Gli Immobili 3 (cabina elettrica), 4 (capannone principale) e 5 (tettoia operativa) sono inquadrati, ai soli fini della stima, nel segmento produttivo/industriale assimilabile a capannoni, facendo riferimento alla destinazione funzionale prevalente e all'inserimento nel ciclo logistico-produttivo del compendio. In particolare, l'Immobile 5, pur censito catastalmente come C/6, presenta caratteristiche dimensionali e funzionali (tettoia operativa con area di lavorazione e presenza di volume ufficio distinto) che lo rendono, dal punto di vista del mercato, più coerente con un bene strumentale produttivo che con una autorimessa standard. Per tali beni non sono stati reperiti comparabili attendibili negli ultimi anni; di conseguenza, la determinazione del valore unitario avverrà mediante riferimento alle quotazioni OMI pertinenti al segmento produttivo, con esplicitazione dei valori adottati e con ragguagli delle consistenze attraverso omogeneizzazione delle superfici (tabelle allegate).

Aree scoperte e “terreni” (Immobili 6–10) – trattazione come pertinenze operative del compendio produttivo.

Le particelle censite al Catasto Terreni (Immobili 6–10) non sono stimabili come terreni agricoli in senso proprio, poiché, indipendentemente dalla qualità colturale catastale, si presentano di fatto pavimentate in calcestruzzo e stabilmente asservite a manovra, deposito all'aperto e logistica dell'insediamento produttivo. Esse saranno quindi valutate come aree esterne pertinenziali di un compendio produttivo, con criterio di omogeneizzazione al 10% rispetto alla superficie principale produttiva, assumendo per analogia il medesimo valore unitario di riferimento adottato per i fabbricati produttivi (Immobili 3–5) e applicando il coefficiente di ragguaglio (0,10) alle superfici scoperte considerate. In tale ambito si includeranno anche le ulteriori aree scoperte di pertinenza dei fabbricati produttivi interne al perimetro del compendio, mentre saranno escluse le aree esterne al perimetro oggetto di cessione nell'ambito della convenzione per opere di urbanizzazione già richiamata nonché l'area di sedime e le aree esterne della palazzina ricadenti nell'ente urbano Fg. 3 mapp. 404, in quanto per quanto consta censite, in parte, quali beni comuni non censibili (BCNC) e quindi non configurabili come pertinenze esclusive delle sole unità pignorate (sub 3 e sub 4).

Precisazioni su porcilaia, deposito lato palazzina e area “loggiato/tettoia” lato palazzina (mappale 412).

Nel perimetro sono presenti manufatti/accessori indicati in elaborati e prassi descrittive come “porcilaia”, “deposito” e “loggiato/tettoia lato palazzina”. Ai fini della stima, tali elementi sono trattati con particolare cautela, assumendo come parametro economico primario l'area pertinenziale e non il volume/manufatto, per le ragioni che seguono.

La porcilaia risulta priva di regolarità urbanistico-edilizia e catastale e deve considerarsi totalmente abusiva: non le si attribuisce un valore edilizio autonomo; viene invece considerata la sola area di sedime/pertinenza, con detrazione dei costi di demolizione e smaltimento (come da computo metrico estimativo allegato) quali oneri necessari a riportare l'area a condizioni coerenti con il compendio. Quanto al deposito lato palazzina, alla data del sopralluogo esso si presenta come mera intelaiatura metallica priva di tamponamenti e copertura, in un contesto di lavorazioni non ultimate e di assetto in trasformazione: in assenza di un organismo edilizio compiuto e funzionalmente utilizzabile come volume chiuso/coperto, la componente economicamente apprezzabile è ricondotta all'area, evitando di capitalizzare un volume non esistente nello stato attuale.

Analogamente, in corrispondenza dell'area indicata in atti e pratiche come “loggiato/tettoia”, non è stata riscontrata una struttura aperta coperta riconoscibile; sono presenti, invece, moduli prefabbricati coibentati appoggiati su blocchi in calcestruzzo, con connotazione di opere facilmente amovibili e non

necessariamente integranti un incremento stabile di valore immobiliare assimilabile a loggiato/tettoia tradizionale. Anche per tale ragione, la stima è ricondotta alla valorizzazione dell'area, rinviando ogni profilo di conformità alla trattazione dedicata e mantenendo il procedimento estimativo aderente allo stato dei luoghi effettivamente riscontrato.

Ulteriori considerazioni

Nel compendio sono presenti macchinari e attrezzature a servizio dell'attività produttiva, tra cui elementi apparentemente fissi o comunque stabilmente posati (a titolo esemplificativo: tramogge, silos, nastri trasportatori e componenti di linea), oltre a ulteriori macchinari mobili e attrezzature minute. Si dà atto che la presente valutazione ha ad oggetto esclusivamente i beni immobili compresi nel pignoramento immobiliare e le loro dotazioni impiantistiche ordinarie a servizio del fabbricato (impianti tecnologici usuali, ove presenti e funzionanti), mentre non comprende la stima autonoma di macchinari, attrezzature e beni strumentali riconducibili all'esercizio dell'impresa. Tale scelta discende, da un lato, dal fatto che l'atto di pignoramento individua i cespiti oggetto di esecuzione tramite descrizione e identificativi catastali dei soli beni immobili, senza menzionare beni mobili o un compendio aziendale; dall'altro lato, dalla natura tipicamente strumentale dei macchinari rispetto al ciclo produttivo (e non già rispetto all'utilità edilizia intrinseca del fabbricato), con conseguente elevata variabilità della loro permanenza in sito, del loro effettivo stato manutentivo, della completezza delle linee e della loro commerciabilità autonoma. In particolare, i macchinari mobili non sono oggetto di stima in quanto, per loro natura, non costituiscono parte integrante dell'immobile e seguono un distinto regime di circolazione rispetto ai beni immobili. Quanto alle apparecchiature stabilmente ancorate o collegate, la loro qualificazione economica non è assimilabile a miglioria immobiliare in senso ordinario, trattandosi di beni che, anche quando fissati, possono risultare amovibili o comunque sostituibili e che sono valutati dal mercato soprattutto in funzione dell'efficienza produttiva e della vita utile residua. Nel caso di specie, per quanto osservabile in sede di sopralluogo, tali dotazioni appaiono connotate da marcata vetustà e prossimità al fine ciclo di vita utile; pertanto non si attribuisce loro un incremento di valore autonomo nella stima immobiliare. Simmetricamente, non si procede a detrarre specifici costi di rimozione/smantellamento, poiché, per beni di tale natura e condizioni, il mercato tende a considerare l'eventuale valore residuale (anche solo come rottame/recupero componenti) come sostanzialmente compensativo dei costi di smontaggio e conferimento, con saldo economico vicino allo zero. Ne consegue che, ai fini della stima, la presenza dei macchinari e delle dotazioni di processo viene trattata come elemento neutro (né additivo né sottrattivo), già fisiologicamente riflesso nei valori unitari adottati per immobili produttivi analoghi, fermo restando che la loro effettiva consistenza, funzionamento, completezza e conformità impiantistica non costituiscono oggetto della presente valutazione e dovranno essere considerati dall'eventuale aggiudicatario con le consuete verifiche di diligenza. La presenza delle suddette dotazioni è comunque resa conoscibile ai potenziali offerenti mediante descrizione e documentazione fotografica allegata, così da evitare equivoci sullo stato dei luoghi e sui beni rinvenuti in sito.

Chiusura metodologica.

Sulla base dei criteri sopra enunciati, la valutazione del Lotto sarà ottenuta sommando:

- *il valore dell'Immobile 1 (autorimessa), determinato mediante omogeneizzazione da comparabili in cumulo;*
- *il valore dell'Immobile 2 (negozio), con comparazione diretta supportata da OMI;*
- *il valore degli Immobili 3-5 (segmento produttivo/capannoni), determinato mediante OMI per carenza di comparabili;*
- *il valore delle aree scoperte operative (Immobili 6-10 e aree pertinenziali dei fabbricati produttivi), ragguagliate al 10% e valorizzate per analogia col valore unitario dei beni produttivi, con esclusione delle aree BCNC della palazzina e delle aree esterne cedute.*

I costi di regolarizzazione e demolizione saranno trattati come adeguamenti distinti e motivati nelle singole sezioni, per poi pervenire al valore complessivo del Lotto, sul quale sarà applicata la riduzione del 10% ai fini della proposta di prezzo base d'asta.

STIMA – IMMOBILE 1 (AUTORIMESSA)

Catasto Fabbricati, Fg. 3, particella 404, sub 3, categoria C/6, piano S1

Nel Comune di Mogoro le compravendite recenti di sole autorimesse (C/6) risultano di difficile (se non impossibile) reperimento. In effetti, la banca dati OMI non fornisce, per la zona di interesse, un intervallo autonomo specifico per la sola categoria C/6, mentre le autorimesse compaiono frequentemente in cumulo con l'abitazione cui accedono come pertinenza. In ragione di tale oggettiva scarsità informativa, sono stati selezionati tre atti di compravendita (allegati) relativi a unità abitative con pertinenza (autorimessa) o accessorio assimilabile (C/2), insistenti nel medesimo Comune e in contesto urbano omogeneo, così da poter ricavare un valore unitario ragionevole per l'autorimessa mediante procedura di scorporo basata su superfici ponderate.

Sono stati reperiti e allegati i seguenti comparabili, con omessa indicazione dei nominativi delle parti:

1. *Compravendita a rogito Notaio Davide Porru in Mogoro del 22/02/2022, Rep. 6017, Racc. 4595: civile abitazione (superficie catastale totale 51 mq) con pertinenza autorimessa C/6 (superficie catastale totale 30 mq). Prezzo complessivo dichiarato in atto: € 26.000,00.*
2. *Compravendita a rogito Notaio Davide Porru in Mogoro del 20/11/2025, Rep. 8419, Racc. 6525: civile abitazione (superficie catastale totale 123 mq) con pertinenza autorimessa C/6 (superficie catastale totale 42 mq). Prezzo complessivo dichiarato in atto: € 80.000,00.*
3. *Compravendita a rogito Notaio Davide Porru in Mogoro del 26/09/2023, Rep. 7093, Racc. 5450: civile abitazione (superficie catastale totale 332 mq) con locale accessorio C/2 (superficie catastale totale 31 mq), assunto assimilabile ad autorimessa ai soli fini della presente estrazione del valore unitario, in mancanza di ulteriori atti utili per C/6 isolati. Prezzo complessivo dichiarato in atto: € 140.000,00.*

Poiché i comparabili indicano un prezzo complessivo (abitazione + pertinenza/accessorio) senza attribuzione separata dei valori, lo scorporo del valore unitario dell'autorimessa viene condotto con criterio di omogeneizzazione delle superfici, assumendo: 100% della superficie dell'abitazione + 50% della superficie dell'autorimessa (o del locale accessorio assimilato). Tale rapporto (50%) rappresenta un criterio prudenziale e ricorrente nella pratica estimativa per ricondurre a superficie equivalente le unità accessorie, riconoscendo che, nel mercato, la pertinenza concorre al valore complessivo in misura sensibilmente inferiore rispetto alla superficie abitativa principale.

Per ciascun comparabile si definisce la "superficie equivalente":

$$S_{eq} = S_{abitazione} + 0,50 \times S_{autorimessa}$$

Quindi si ricava un valore unitario equivalente:

$$V_{eq} = \text{Prezzo} / S_{eq}$$

Il valore unitario dell'autorimessa risulta:

$$V_{garage} = 0,50 \times V_{eq}$$

Applicando le formule...

Comparabile 1:

$$\begin{aligned} S_{eq} &= 51 + 0,50 \times 30 = 66,00 \text{ mq} \\ V_{eq} &= 26.000 / 66,00 = 393,94 \text{ €/mq} \\ V_{garage} &= 0,50 \times 393,94 = 196,97 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Comparabile 2:

$$\begin{aligned} S_{eq} &= 123 + 0,50 \times 42 = 144,00 \text{ mq} \\ V_{eq} &= 80.000 / 144,00 = 555,56 \text{ €/mq} \\ V_{garage} &= 0,50 \times 555,56 = 277,78 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Comparabile 3:

$$\begin{aligned} S_{eq} &= 332 + 0,50 \times 31 = 347,50 \text{ mq} \\ V_{eq} &= 140.000 / 347,50 = 402,88 \text{ €/mq} \\ V_{garage} &= 0,50 \times 402,88 = 201,44 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

I tre valori unitari così ricavati per l'autorimessa risultano compresi tra 196,97 e 277,78 €/mq. Considerata l'esiguità del campione, si assume quale valore unitario di stima il valore medio aritmetico dei tre comparabili, pari a:

$$V_{u,garage} = (196,97 + 277,78 + 201,44) / 3 = \mathbf{225,40 \text{ €/mq}}$$

Benché, come già detto, la banca dati OMI non riporti, per il contesto locale considerato, una quotazione autonoma specifica per la categoria C/6 (autorimesse), sicché non è possibile un confronto diretto per tale tipologia, a mero riscontro di coerenza, il valore unitario dell'autorimessa desunto dai comparabili mediante omogeneizzazione delle superfici risulta allineato all'intervallo di quotazioni OMI riferito ai locali accessori/depositi (magazzini), riportato nella tabella allegata unitamente ai negozi (ved. figure seguenti): tale convergenza costituisce un ulteriore elemento di corroborazione della stima, pur restando fermo che la determinazione del valore del garage è stata condotta su dati di compravendita documentati e non per trasposizione diretta delle quotazioni OMI.

La superficie dell'Immobile 1, assunta ai fini della stima, è pari a 26,56 mq. In considerazione della tipologia del bene, dell'omogeneità funzionale rispetto ai comparabili (autorimessa/accessorio) e dell'ordine di grandezza dei valori in gioco, non vengono applicati ulteriori coefficienti correttivi (stato manutentivo, vetustà, ecc.), ritenendosi che tali aspetti siano già fisiologicamente incorporati nel dato di mercato espresso dai comparabili selezionati.

Valore di mercato (Vm):

$$Vm = S \times V_{u,garage} = 26,56 \times 225,40 = \mathbf{€ 5.986,62 \text{ (euro cinquemilanovecentoottantasei/62)}}$$

In esito alle verifiche di regolarità, si stima necessario un procedimento di accertamento di conformità per riallineare lo stato di fatto allo stato legittimo, con oneri determinati in modo forfetario e proporzionato alla modesta entità economica del bene, così articolati: onorari tecnici € 500,00 oltre CNPAIA e IVA; diritti/oneri comunali € 100,00; oblazione stimata € 500,00. Assumendo CNPAIA 4% e IVA 22% sugli onorari, l'onere complessivo è stimabile in € 1.234,40.

Si stima necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (pratica DOCFA) per difformità, con costi forfettizzati e proporzionati: onorario € 250,00; tributi catastali € 70,00; oltre CNPAIA 4% e IVA 22% sul solo onorario. L'onere complessivo è stimabile in € 387,20.

Non si applicano detrazioni ulteriori: la condizione manutentiva è ritenuta coerente con quella mediamente espressa dai comparabili e non emergono elementi tali da giustificare correzioni extra-modello su importi così contenuti.

Eventuali profili di occupazione/opponibilità sono trattati nella specifica sezione dedicata; ai fini della presente quantificazione non vengono applicate riduzioni aggiuntive in assenza di elementi di mercato oggettivi e misurabili che impongano scostamenti.

Non risultano, allo stato, elementi tali da imporre correzioni specifiche del valore per vincoli permanenti non eliminabili o morosità condominiali documentate.

Non viene effettuata alcuna detrazione per i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti), in quanto oneri posti a carico della procedura e non dell'acquirente, come espressamente richiesto dal quesito.

Valore al netto degli adeguamenti Immobile 1 (autorimessa):

€ 5.986,62 – (€ 1.234,40 + € 387,20) =

= € 4.365,02 (euro quattromilatrecentosessantacinque/02)

SCHEDA SINTETICA DI VALUTAZIONE AUTORIMESSA

Comune: MOGORO (OR)
Dati catastali: Fg. 3, num. 404, sub. 3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	26,56	100%	26,56
Superficie commerciale totale, m²			26,56

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Comparabile 1 - Garage in vico I Manno n. 7 (Mogoro-OR)	€ 197,00
Comparabile 2 - Garage in via Deledda n. 3 (Mogoro-OR)	€ 278,00
Comparabile 3 - Magazzino in via Gramsci n. 204 (Mogoro-OR)	€ 202,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 225,40

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Regolarizzazione catastale	€ 387,20
Regolarizzazione edilizia	€ 1 234,40
Totale	€ 1 621,60

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 225,40
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 4 365,02 = (€ 225,40 x m² 26,56 - € 1 621,60)

VALORE STIMATO € 4 365,02
(euro quattromilatrecentosessantacinque/02)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'Immobile 2 (unità a destinazione commerciale), si adotta il metodo del confronto di mercato (comparazione diretta), risultando disponibile un campione minimo di compravendite documentate e omogenee per destinazione d'uso (C/1 – negozi/locali commerciali) nel Comune di Mogoro. In ragione dell'assenza di atti utilmente comparabili nella zona OMI R1 (Extraurbana/Agro) e della collocazione del compendio pignorato a ridosso dell'abitato, i comparabili sono stati reperiti in zona OMI B1 (Centrale/Centro edificato), ritenuta rappresentativa delle dinamiche di mercato effettivamente riferibili al bene, ferma restando l'omogeneizzazione metrica e qualitativa esplicitata nelle tabelle allegate.

Comparabili utilizzati (atti allegati):

1. *Compravendita a rogito Notaio Enrico Ricetto in Cagliari del 21/12/2022, Rep. 63.771, Racc. 35.838, avente ad oggetto locale commerciale in Mogoro, via Antonio Gramsci n. 183, piano T, Catasto Fabbricati: Fg. 9, mapp. 5165, cat. C/1, cl. 4, consistenza 79 mq, superficie catastale totale 102 mq, rendita € 665,04. Prezzo dichiarato in atto: € 50.000,00. Valore unitario desunto (P/Sup. catastale totale): circa € 490/mq.*
2. *Compravendita a rogito Notaio Sergio Pinna in Oristano del 16/01/2025, Rep. 17.023, Racc. 10.682, avente ad oggetto locale commerciale adibito a bar in Mogoro, via Gramsci civici 172/174 (con accesso anche da via Eleonora civici 1/3), piano T, costituito da due unità C/1:*
 - a. *CF Fg. 9 mapp. 539 sub 3, via Antonio Gramsci n. 172, cat. C/1 cl. 5, consistenza 116 mq, superficie catastale totale 124 mq, rendita € 1.138,27;*
 - b. *CF Fg. 9 mapp. 540 sub 3, via Gramsci n. 174, cat. C/1 cl. 5, consistenza 110 mq, superficie catastale totale 127 mq, rendita € 1.079,39. Superficie catastale totale complessiva: 251 mq. Prezzo dichiarato in atto: € 250.000,00. Valore unitario desunto (P/Sup. catastale totale): circa € 996/mq.*
3. *Compravendita a rogito Notaio Davide Porru in Mogoro del 05/06/2025, Rep. 8.139, Racc. 6.301, avente ad oggetto locale commerciale in Mogoro, via Antonio Gramsci n. 208, piano T, CF Fg. 9 mapp. 274 sub 4, cat. C/1 cl. 6, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 30 mq, rendita € 239,69. Prezzo dichiarato in atto: € 20.000,00. Valore unitario desunto (P/Sup. catastale totale): circa € 667/mq.*

Dai tre atti sopra indicati, assumendo come metrica la superficie catastale totale (criterio coerente e direttamente desumibile dai titoli), i valori unitari risultano pari a circa 490 €/mq, 996 €/mq e 667 €/mq; il valore medio è pari a € 717,67/mq, arrotondato a € 718,00/mq quale valore unitario di mercato di riferimento (ante-adeguamenti). A verifica di congruenza, si è considerata la fascia OMI per il Comune di Mogoro – zona B1 – negozi in stato conservativo normale (I semestre 2025), pari a 450–700 €/mq: il valore unitario medio sopra ricavato (718 €/mq) risulta prossimale al limite superiore, mentre il valore unitario rettificato mediante coefficienti di differenziazione (come infra) rientra pienamente nella fascia OMI, confermando la coerenza dell'impostazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **ORISTANO**

Comune: **MOGORO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20EDIFICATO.**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	170	255	L	,9	1,2	L
Negozi	Normale	450	700	L	2,2	3,3	L

Figura 114 - Dati OMI disponibili per i negozi a Mogoro.

L'Immobile 2 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mogoro al Fg. 3, mapp. 404, sub. 4. La superficie commerciale è stata determinata secondo l'Allegato C del DPR 138/1998, con le seguenti componenti (tabelle metriche allegate): zona vendita 72,68 mq (100%); ufficio 21,86 mq (100%); disimpegno e wc 6,03 mq (100%); balcone 18,20 mq (30%). Ne deriva una superficie commerciale complessiva pari a 106,03 mq.

Al fine di ricondurre il valore unitario medio di mercato (derivante da atti) alle caratteristiche specifiche dell'unità oggetto di stima, sono stati applicati coefficienti moltiplicativi (il cui prodotto costituisce un coefficiente globale $C_{g,diff} = 0,79$), basati su elementi oggettivi e riscontrabili (morfologia edilizia, esposizione e orientamento, dotazioni impiantistiche, serramenti e finestrate, parcheggi comuni, vetustà). In sintesi:

- *tipologia edilizia e qualità dell'edificio (civile; edificio plurifamiliare sino a tre piani): coefficienti unitari pari a 1,00, in assenza di specificità premiali/penalizzanti rispetto al mercato di riferimento;*
- *piano e accessibilità (piano terreno): coefficiente 1,00, coerente con la destinazione commerciale;*
- *luminosità superiore alla norma: coefficiente 1,05, per presenza di apporti di luce naturale superiori alla media del segmento;*
- *impianto di riscaldamento autonomo: coefficiente 1,05, quale dotazione che incrementa l'appetibilità commerciale;*
- *climatizzazione estiva autonoma parziale: coefficiente 1,01, con incidenza marginale ma premiante;*
- *serramenti esterni con tapparelle (in parte) e finiture ordinarie: coefficienti rispettivamente 0,97 e 1,00, per rappresentare un livello prestazionale ordinario con lieve penalizzazione per componenti non uniformemente aggiornate;*
- *finestrate con vetri ordinari: coefficiente 0,98, per lieve riduzione rispetto a soluzioni più prestazionali;*

- *parcheggi comuni presenti in misura ritenuta adeguata (posti auto pari al numero delle unità): coefficiente 1,05, per migliore fruibilità/servizio alla clientela;*
- *orientamento prevalente est: coefficiente 0,95, quale moderata penalizzazione rispetto a orientamenti mediamente più favorevoli;*
- *vetustà (età 41–55 anni): coefficiente 0,75, quale principale fattore correttivo per l'epoca di realizzazione e l'inevitabile incidenza su prestazioni e obsolescenza funzionale.*

Il prodotto dei coefficienti sopra indicati determina il coefficiente globale $C_{g,diff} = 0,79$.

Assunto il valore unitario di riferimento $V_u = € 718,00/mq$, la superficie commerciale $S_{comm} = 106,03 mq$ e il coefficiente globale $C_{g,diff} = 0,79$, il valore di mercato lordo (ante-spese) risulta:

$$V_{m,lordo} = S_{comm} \times V_u \times C_{g,diff} = 106,03 \times 718,00 \times 0,79 \approx € 60.142,34.$$

Sono quindi considerate le spese per adeguamenti necessarie a conseguire la piena regolarità documentale/tecnica del bene, come dettagliate nella scheda e trattate negli specifici paragrafi di regolarizzazione:

- *pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale € 704,40;*
- *accertamento di conformità per regolarizzazione edilizia € 1.551,60;*
- *dichiarazione di agibilità € 984,40; per un totale di € 3.240,40.*

Pertanto, il valore di mercato stimato (al netto delle predette spese) è:

$$V_{m,nego} = € 60.142,34 - € 3.240,40 = € 56.901,94 \text{ (euro cinquantaseimilanovecentouno/94)}$$

Tale risultato, rapportato alla superficie commerciale (circa 537 €/mq), è coerente con i valori OMI di zona B1 per negozi in stato conservativo normale (I semestre 2025), confermando la ragionevolezza del valore unitario adottato e delle rettifiche applicate. Segue scheda sintetica di valutazione.

SCHEDA SINTETICA DI VALUTAZIONE NEGOZIO

Comune: MOGORO (OR)
Dati catastali: Fg. 3, num. 404, sub. 4

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Zona vendita	72,68	100%	72,68
Ufficio	21,86	100%	21,86
Disimpegno e wc	6,03	100%	6,03
Balcone	18,20	30%	5,46
Superficie commerciale totale, m²			106,03

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	1,00
ESPOSIZIONE - Aree private e strade	1,00
LUMINOSITÀ - Luminosità maggiore della norma	1,05
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo (in parte)	0,97
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est	0,95
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale	0,79

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Comparabile 1 - Locale commerciale in via Gramsci n. 183 (Mogoro-OR)	€ 490,00
Comparabile 2 - Locale commerciale in via Gramsci n. 172-174 (Mogoro-OR)	€ 996,00
Comparabile 3 - Locale commerciale in via Gramsci n. 208 (Mogoro-OR)	€ 667,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 717,67

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale	€ 704,40
Accertamento di conformità per regolarizzazione edilizia	€ 1 551,60
Dichiarazione di agibilità	€ 984,40
Totale	€ 3 240,40

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 718,00
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 56 901,94 = (€ 718,00 x 0,79 x m² 106,03 - € 3 240,40)

VALORE STIMATO € 56 901,94 (euro cinquantaseimilanovecentouno/94)

STIMA – IMMOBILE 3 (CABINA ELETTRICA)**(Catasto Fabbricati: Comune di Mogoro, Fg. 3, mapp. 4365, sub. 1, cat. D/7)**

Per l'unità in oggetto, in ragione della specificità tipologica (cabina elettrica) e della sua ridotta consistenza, non è stato possibile reperire compravendite che consentissero un confronto di mercato diretto e attendibile. Si è pertanto adottato, quale riferimento estimativo, il dato ufficiale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), utilizzando le quotazioni relative ai fabbricati produttivi assimilabili alla categoria D/7 (periodo considerato: 1° semestre 2025), con esplicitazione del range e dei parametri applicati. La superficie commerciale è stata determinata secondo l'Allegato C del DPR 138/1998, assumendo al 100% i due livelli funzionalmente unitari (piano terra mq 12,25 e piano primo mq 12,25), per una superficie commerciale complessiva pari a mq 24,50.

Dalla fascia OMI di riferimento (€/mq 180–240) è stato assunto come valore unitario iniziale il limite superiore (€/mq 240), non già quale premialità, ma come base di partenza prudentiale per poi procedere a un deprezzamento esplicito e tracciabile in funzione della vetustà e dell'obsolescenza.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato****Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1****Provincia: ORISTANO****Comune: MOGORO****Fascia/zona: Extraurbana/AGRO****Codice zona: R1****Microzona: 1****Tipologia prevalente:****Destinazione:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	180	240	L	,9	1,2	L
Capannoni tipici	Normale	180	240	L	,9	1,2	L
Laboratori	Normale	290	435	L	1,6	2,3	L

Figura 115 - Valori omi per categoria catastale D7/, Mogoro (OR)

Considerata la natura del bene (manufatto tecnico-specialistico di piccola taglia) e l'assenza di comparabili puntuali, l'incidenza correttiva è stata ricondotta a un unico coefficiente sintetico di vetustà (fascia 41–55 anni), pari a 0,75, inteso come coefficiente globale che riassume gli effetti economici della

vetustà/obsolescenza e delle condizioni generali riscontrate, evitando sovrapposizioni di molteplici correttivi su un bene di importo contenuto. Ne consegue che il valore unitario effettivo, dopo deprezzamento, risulta pari a €/mq 180 (240×0,75), coincidente con il limite inferiore della fascia OMI, a conferma dell'impostazione prudenziale adottata.

Il valore di mercato dell'Immobile 3 è pertanto determinato come segue:

$$\begin{aligned} V_m &= S_{comm} \times V_u \times C_{g,diff} = 24,50 \text{ mq} \times 240 \text{ €/mq} \times 0,75 = \\ &= \text{€ 4.410,00 (euro quattromilaquattrocentodieci/00)} \end{aligned}$$

Per l'Immobile 3 non si applicano detrazioni per regolarizzazioni urbanistico-edilizie o catastali, né per ulteriori adeguamenti, essendo stato accertato che il bene risulta conforme sotto i profili di competenza trattati in relazione; non risultano, inoltre, oneri condominiali, vincoli permanenti non eliminabili o altri elementi tali da imporre correzioni specifiche del valore. La riduzione del 10% prevista ai fini della determinazione del prezzo base d'asta sarà applicata una sola volta sul valore complessivo del Lotto, in sede conclusiva, come indicato nella premessa metodologica generale.

SCHEDA SINTETICA DI VALUTAZIONE CABINA ELETTRICA

Comune: MOGORO (OR)

Dati catastali: Fig. 3, num. 4365, sub. 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Piano terra	12,25	100%	12,25
Piano primo	12,25	100%	12,25
Superficie commerciale totale, m²			24,50

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale	0,75

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	€ 180,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 240,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 210,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 240,00
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 4 410,00 = € 240,00 x 0,75 x m² 24,50

VALORE STIMATO € 4 410,00
(euro quattromilaquattrocentodieci/00)

Per il capannone principale, tenuto conto della tipologia produttiva e della scarsa profondità del mercato locale, non è stato possibile reperire atti di compravendita (per destinazione, consistenza e caratteristiche funzionali) a supporto una comparazione diretta con scambi puntuali. La stima viene pertanto condotta mediante riferimento alle (più generali) quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per fabbricati produttivi assimilabili alla categoria D/7 (periodo considerato: 1° semestre 2025), con esplicitazione dei parametri di calcolo e applicazione di coefficienti correttivi mirati, non ridondanti.

La superficie commerciale è stata determinata con riferimento all'Allegato C del DPR 138/1998, articolando il capannone in porzioni funzionali (4A–4F) e applicando, ove necessario, ragguagli percentuali alle parti a prevalente funzione tecnica o con fruibilità/mercatabilità ridotta rispetto ai volumi principali. In particolare, sono state assunte al 100% le porzioni costituenti il corpo principale e i corpi aggiunti (4A, 4B, 4C), mentre sono state ragguagliate le porzioni 4D (celle di essiccazione) al 25%, 4E (celle di maturazione) al 50% e 4F (vasche decantazione melme) al 25%, in ragione della loro natura e della limitata autonomia funzionale ai fini del mercato. La superficie commerciale complessiva risulta pari a mq 949,60, come da scheda di calcolo che segue.

La fascia di valori unitari OMI assunta a riferimento per i fabbricati D/7 nel contesto locale considerato è pari a €/mq 180–240 (valore medio €/mq 210). In ragione delle caratteristiche localizzative e funzionali del compendio (capannone a ridosso dell'abitato e comodamente accessibile, presenza di ampie aree carrabili e di porzione uffici/servizi), è stato assunto come base di partenza il valore unitario massimo della fascia (€/mq 240), per poi ricondurlo a un valore effettivo mediante coefficienti di differenziazione espliciti e mediante detrazione dei costi di regolarizzazione. Tale impostazione evita che un valore iniziale già prudente venga ulteriormente compresso da correttivi e detrazioni, e consente di rendere trasparente l'incidenza dei fattori penalizzanti e dei costi necessari.

È stato applicato un set di coefficienti essenziale, costruito per incidere sui soli aspetti realmente determinanti, evitando duplicazioni: lo "stato manutentivo/obsolescenza" non è stato introdotto come correttivo autonomo, essendo stato ricondotto alla componente di vetustà (che ne rappresenta l'effetto economico prevalente nel segmento produttivo), mentre i profili di conformità urbanistico-edilizia/catastale e gli adempimenti tecnici afferenti ad agibilità e statica sono trattati separatamente come costi specifici da detrarre (infra). I coefficienti applicati sono i seguenti: ubicazione e accessibilità 1,05 (capannone vicino al centro abitato e agevolmente raggiungibile); vetustà 0,75 (età 41–55 anni, quale coefficiente sintetico che ingloba anche l'obsolescenza funzionale tipica del manufatto); superficie 0,95 (taglio complessivamente elevato rispetto alla domanda locale); funzionalità interna 1,05 (spazi versatili); criticità specifiche 0,90 (coperture in cemento-amianto, con incidenza penalizzante già espressa a coefficiente); uffici e servizi 1,05 (presenti e funzionali); funzionalità esterna 1,05 (presenza di ampi spazi carrabili/manovra); disponibilità 1,00 (libero o comunque nella disponibilità del proprietario, senza vincoli locativi opponibili considerati in questa fase); impianti 0,95 (dotazioni impiantistiche carenti). Il prodotto dei coefficienti fornisce un coefficiente globale pari a 0,74.

Assunti la superficie commerciale $S_{comm} = \text{mq } 949,60$, il valore unitario iniziale $V_u = \text{€/mq } 240$ e il coefficiente globale $C_{g,diff} = 0,74$, il valore di mercato lordo risulta:

$$V_{m,lordo} = S_{comm} \times V_u \times C_{g,diff} = 949,60 \times 240 \times 0,74 = \text{€ } 168.648,96.$$

A tale importo vengono detratti i costi specifici necessari a conseguire la piena regolarità documentale e tecnica del bene, già stimati in modo forfetario e proporzionato all'entità dell'intervento, e trattati

separatamente proprio per non caricare impropriamente il sistema dei coefficienti. In particolare: regolarizzazione catastale (redazione DOCFA) € 1.338,80; regolarizzazione edilizia (accertamento di conformità) € 2.503,20; dichiarazione di agibilità € 2.503,20; adempimenti relativi alle strutture € 4.172,00; per un totale di € 10.517,20.

Il valore di mercato stimato dell'Immobile 4 è pertanto:

$$V_m = € 168.648,96 - € 10.517,20 =$$

$$= € 158.131,76 \text{ (euro centocinquantottomilacentotrentuno/76).}$$

SCHEDA SINTETICA DI VALUTAZIONE CAPANNONE

Comune: MOGORO (OR)
Dati catastali: Fg. 3, num. 4365, sub. 2

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Porzione 4A - Capannone (corpo principale)	452,86	100%	452,86
Porzione 4B - Capannone (corpo aggiunto)	308,24	100%	308,24
Porzione 4C - Capannone (silos)	80,40	100%	80,40
Porzione 4D - Celle di essiccazione	258,28	25%	64,57
Porzione 4E - Celle di maturazione	71,29	50%	35,65
Porzione 4F - Vasche decantazione melme	31,52	25%	7,88
Superficie commerciale totale, m²			949,60

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Ubicazione e accessibilità - Vicino al centro abitato e comodamente accessibile	1,05
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
Superficie - Taglio relativamente elevato	0,95
Funzionalità interna - Spazi versatili	1,05
Criticità specifiche - Coperture in cemento amianto	0,90
Uffici e servizi - Presenti	1,05
Funzionalità esterna - Presenza di ampi spazi carrabili	1,05
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
Impianti - Carenti	0,95
Coefficiente globale	0,74

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	€ 180,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 240,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 210,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Regolarizzazione catastale (redazione DOCFA)	€ 1 338,80
Regolarizzazione edilizia (accertamento di conformità)	€ 2 503,20
Dichiarazione di agibilità	€ 2 503,20
Adempimenti relativi alle strutture	€ 4 172,00
Totale	€ 10.517,20

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 240,00
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 158 131,76 = (€ 240,00 x 0,74 x m² 949,60 - € 10 517,20)

VALORE STIMATO € 158 131,76 (euro centocinquantottomilacentotrentuno/76)

Per la componente in oggetto, avuto riguardo alla tipologia (struttura operativa a servizio dell'insediamento produttivo, con presenza di ufficio) e alla scarsa profondità del mercato locale, non è stato possibile reperire atti di compravendita per sostenere una comparazione diretta con scambi puntuali. La stima viene pertanto condotta mediante riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, assumendo come segmento di riferimento quello dei fabbricati produttivi assimilabili a D/7 (1° semestre 2025), con applicazione di coefficienti correttivi essenziali e non ridondanti. La superficie commerciale è determinata secondo l'Allegato C del DPR 138/1998: la tettoia operativa, comprensiva della porzione ufficio, viene assunta al 100%, per una superficie commerciale complessiva pari a mq 254,64, come da scheda di calcolo.

La fascia OMI assunta a riferimento per i fabbricati produttivi è pari a €/mq 180–240 (valore medio €/mq 210). In coerenza con quanto già impostato per altri corpi produttivi del compendio, è stato assunto quale valore unitario iniziale il limite superiore (€/mq 240), non già in chiave premiale, ma quale base di partenza alta sulla quale applicare deprezzamenti espliciti e tracciabili (coefficienti) e, separatamente, detrazioni per oneri di regolarizzazione. Tale impostazione evita che una base già prudente venga ulteriormente compressa da correttivi e consente di rendere evidente l'incidenza dei fattori penalizzanti e dei costi necessari.

È stato adottato un set di coefficienti contenuto, concentrato sui soli fattori con effettiva incidenza economica, evitando duplicazioni: lo stato manutentivo/obsolescenza non è introdotto come correttivo autonomo, essendo ricondotto alla vetustà; i profili di conformità urbanistico-edilizia e catastale sono trattati come costi specifici da detrarre (infra), e non "spalmati" in coefficienti generici. I coefficienti applicati (con loro significato economico) sono: ubicazione e accessibilità 1,05 (bene a ridosso del centro abitato e comodamente raggiungibile); vetustà 0,80 (fascia 21–40 anni, assunta come coefficiente sintetico che ingloba anche l'obsolescenza ordinaria del manufatto); taglio 1,00 (superficie ordinaria, non penalizzante); funzionalità interna 1,00 (spazi operativi ordinari); criticità specifiche 0,85 (copertura in cemento-amianto con evidenze di danneggiamenti, con incidenza penalizzante esplicita); uffici e servizi 1,10 (presenza di ufficio in condizioni ritenute ottime, con ricaduta positiva sulla fruibilità); funzionalità esterna 1,05 (ampia disponibilità di spazi carrabili e manovra); disponibilità 1,00 (libero o comunque nella disponibilità del proprietario); impianti 0,95 (dotazioni impiantistiche carenti). Il prodotto dei coefficienti determina un coefficiente globale pari a 0,78.

Assunti Scomm = 254,64 mq, Vu = 240 €/mq e Cg,diff = 0,78, il valore lordo risulta:

$$Vm, \text{lordo} = 254,64 \times 240 \times 0,78 = \text{€ } 47.668,61.$$

Si osserva che, per effetto dei coefficienti, il valore unitario effettivo ante-detrazioni si riduce a 187,20 €/mq ($240 \times 0,78$), ossia già prossimo al limite inferiore della fascia OMI, con impostazione complessivamente prudente.

Dal valore lordo vengono quindi detratti i costi specifici necessari al conseguimento della piena regolarità documentale/tecnica, trattati separatamente proprio per non duplicare penalizzazioni in forma di coefficienti: regolarizzazione catastale (redazione DOCFA) € 704,40; regolarizzazione edilizia (accertamento di conformità) € 1.551,60; dichiarazione di agibilità € 984,40; adempimenti relativi alle strutture € 1.868,80; per un totale di € 5.109,20. Ne consegue:

$V_m = € 47.668,61 - € 5.109,20 = € 42.559,41$ (euro quarantaduemilacinquecentocinquantanove/41)

SCHEDA SINTETICA DI VALUTAZIONE TETTOIA OPERATIVA

Comune: MOGORO (OR)

Dati catastali: Fg. 3, num. 5117, sub. 2

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Immobile 5 - Tettoia operativa e ufficio	254,64	100%	254,64
Superficie commerciale totale, m²			254,64

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Ubicazione e accessibilità - Vicino al centro abitato e comodamente accessibile	1,05
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
Superficie - Taglio ordinario	1,00
Funzionalità interna - Spazi ordinari	1,00
Criticità specifiche - Coperture in cemento amianto (evidenza di danneggiamenti)	0,85
Uffici e servizi - Presente ufficio in ottime condizioni	1,10
Funzionalità esterna - Presenza di ampi spazi carrabili	1,05
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
Impianti - Carenti	0,95
Coefficiente globale	0,78

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	€ 180,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 240,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 210,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Regolarizzazione catastale (redazione DOCFA)	€ 704,40
Regolarizzazione edilizia (accertamento di conformità)	€ 1 551,60
Dichiarazione di agibilità	€ 984,40
Adempimenti relativi alle strutture	€ 1 868,80
Totale	€ 5 109,20

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 240,00
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: $€ 42 559,41 = (€ 240,00 \times 0,78 \times m^2 254,64 - € 5 109,20)$

VALORE STIMATO € 42 559,41 (euro quarantaduemilacinquecentocinquantanove/41)
--

STIMA – IMMOBILI 6, 7, 8, 9, 1° E ALTRE AREE SCOPERTE (PAVIMENTAZIONI DI SERVIZIO IN CLS)

Fg. 3, num. 4365, num. 5117, num. 412, num. 2245, num. 400, num. 2442, num. 2444

Le superfici scoperte ricomprese nel perimetro del compendio costituiscono, allo stato dei luoghi, un sistema unitario e continuo di piazzali e percorsi interni prevalentemente pavimentati in calcestruzzo, funzionali alle manovre e alle attività di servizio dell'insediamento produttivo. Per tale ragione, e indipendentemente dalla parcellizzazione catastale (enti urbani di sedime dei fabbricati produttivi di cui ai mappali 4365 e 5117 e particelle censite al Catasto Terreni), si ritiene tecnicamente più corretto stimare dette aree come pertinenze operative dei fabbricati produttivi, in un'ottica di lotto unico inscindibile, evitando di attribuire alle singole particelle un valore (quello dei terreni agricoli) non coerente con lo stato di fatto e con l'effettiva destinazione economica delle aree (recintate, pavimentate, organizzate con sottoservizi/opere esterne e accessi carrabili). Restano escluse dal calcolo le aree esterne al perimetro del compendio e oggetto di cessione nell'ambito della convenzione per opere di urbanizzazione, nonché l'area afferente alla palazzina e alle relative parti comuni esterne ricadenti nell'ente urbano Fg. 3 mapp. 404, in quanto censite, per quanto consta, in parte quali beni comuni non censibili (BCNC) e quindi non configurabili come pertinenze esclusive delle unità pignorate.

Per la stima delle aree scoperte non sono stati reperiti comparabili reali attendibili (atti di compravendita di piazzali industriali autonomi e omogenei per contesto e caratteristiche), sicché si è adottato il riferimento OMI utilizzato per i fabbricati produttivi assimilabili a D/7, assumendo le quotazioni del 1° semestre 2025. Trattandosi, tuttavia, di superfici scoperte pertinenziali (e non di superfici coperte produttive), tali aree sono state omogeneizzate mediante ragguaglio al 10% (coefficiente 0,10), criterio estimativo usuale per ricondurre le pertinenze esterne pavimentate e recintate a superficie equivalente rispetto al fabbricato principale, tenendo conto della loro utilità logistica e, al contempo, della minore incidenza economica rispetto alla superficie coperta. Coerentemente con l'impostazione prudenziale e con la natura accessoria delle aree, è stato assunto come valore unitario di partenza non il massimo della fascia OMI, bensì il valore medio della stessa, demandando ai coefficienti di differenziazione (come da scheda allegata) l'adeguamento alle caratteristiche specifiche del compendio (accessibilità, funzionalità esterna, qualità delle sistemazioni, vetustà/obsolescenza delle pavimentazioni e delle opere esterne, presenza di recinzioni e accessi). Lo stato manutentivo non è stato introdotto come correttivo autonomo, in quanto ricompreso nel coefficiente sintetico di vetustà/obsolescenza adottato; i profili di conformità urbanistico-edilizia non sono trattati tramite coefficienti generici, ma attraverso costi specifici quando effettivamente necessari (infra).

La superficie complessiva delle aree scoperte oggetto di valorizzazione e la relativa superficie equivalente ($S_{eq} = S_{aree} \times 0,10$) sono riportate nella scheda di calcolo allegata. Il valore di mercato lordo delle aree scoperte ($V_{m,lordo}$) è determinato applicando la relazione:

$$V_{m,lordo} = S_{eq} \times V_{u,OMI(medio)} \times C_{g,diff}$$

dove $V_{u,OMI(medio)}$ è il valore unitario medio OMI assunto per il segmento produttivo (D/7) e $C_{g,diff}$ è il coefficiente globale di differenziazione risultante dal prodotto dei coefficienti elementari indicati in scheda. Il valore così determinato rappresenta la valorizzazione delle aree scoperte in quanto pertinenze operative fabbricate (recintate, pavimentate e funzionali alla logistica), e non in quanto terreni agricoli o ineditati.

All'interno delle aree scoperte è presente il manufatto indicato come "porcilaia", privo di regolarità urbanistico-edilizia e pertanto non valorizzabile come corpo di fabbrica. Ai fini estimativi, la porzione di

area che esso occupa è considerata come area pertinenziale, mentre al manufatto non viene attribuito valore edilizio; per ricondurre lo stato dei luoghi a condizioni coerenti con la fruibilità del piazzale e con la commerciabilità del compendio, si detrae dal valore delle aree scoperte il costo necessario per la demolizione e il ripristino. Tale costo è quantificato mediante computo metrico estimativo allegato, per un importo complessivo pari a € 10.838,84, comprensivo delle lavorazioni di demolizione, carico, trasporto e conferimento a discarica/smaltimento secondo le voci e le quantità riportate nel computo. Ne consegue che il valore di mercato delle aree scoperte, al netto dell'onere di demolizione della porcilaia, è pari a $V_{m,aree} = V_{m,lordo} - € 10.838,84$, come da scheda seguente.

SCHEDA SINTETICA DI VALUTAZIONE AREE SCOPERTE

Comune: MOGORO (OR)

Dati catastali: Fg. 3, num. 4365, num. 5117, num. 412, num. 2245, num. 400, num. 2442, num. 2444

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Foglio 3, num. 4365 (Ente Urbano) - Pavimentazioni di servizio in cls	1 407,92	10%	140,79
Foglio 3, num. 5117 (Ente Urbano) - Pavimentazioni di servizio in cls	1 819,79	10%	181,98
Foglio 3, num. 412 (Seminativo) - Pavimentazioni di servizio in cls	265,00	10%	26,50
Foglio 3, num. 2245 (Seminativo) - Pavimentazioni di servizio in cls	420,86	10%	42,09
Foglio 3, num. 400 (Uliveto) - Pavimentazioni di servizio in cls	70,00	10%	7,00
Foglio 3, num. 2442 (Uliveto) - Pavimentazioni di servizio in cls	15,00	10%	1,50
Foglio 3, num. 2444 (Seminativo) - Pavimentazioni di servizio in cls	37,00	10%	3,70
Superficie commerciale totale, m²			403,56

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Ubicazione e accessibilità - Vicino al centro abitato e comodamente accessibile	1,05
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
Stato di manutenzione generale - Buono (area completamente recintata)	1,05
Superficie - Taglio relativamente elevato	0,95
Coefficiente globale	1,05

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	€ 180,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 240,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 210,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Demolizione porcilaia	€ 10 838,84
Totale	€ 10 838,84

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 210,00
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 78 146,14 = (€ 210,00 x 1,05 x m² 403,56 - € 10 838,84)

VALORE STIMATO € 78 146,14
(euro settantottomilacentoquarantasei/14)

Tabella riepilogativa della stima (valori al netto degli adeguamenti/detrauzioni specifiche)

Bene	Valore stimato (€)
Immobile 1 – Autorimessa	4.365,02
Immobile 2 – Negozio	56.901,94
Immobile 3 – Cabina elettrica	4.410,00
Immobile 4 – Capannone	158.131,76
Immobile 5 – Tettoia operativa	42.559,41
Aree scoperte operative (incl. demolizione porcilaia)	78.146,14
Totale valore di mercato (somma)	344.514,27
<i>Riduzione 10% (da applicarsi una sola volta sul totale)</i>	34.451,43
Prezzo base d'asta proposto	310.062,84

La stima del lotto è stata condotta per segmenti omogenei, privilegiando la comparazione diretta ove il mercato locale fornisce atti utili (autorimessa e negozio) e ricorrendo alle quotazioni OMI per i fabbricati produttivi e le relative pertinenze esterne, in ragione della mancanza di compravendite comparabili. Le aree scoperte, costituite da piazzali e percorsi pavimentati e recintati, sono state valorizzate unitariamente come pertinenze operative del comparto produttivo, mediante ragguaglio al 10% e detrazione dei costi di demolizione della porcilaia abusiva, così da ricondurre il compendio a condizioni più coerenti con la commerciabilità. La presenza di macchinari e dotazioni di processo è stata esplicitata, senza attribuzione di valore autonomo e senza detrazioni specifiche, assumendone neutralità economica in ragione dello stato di vetustà e della compensazione tra eventuale valore residuale e costi di rimozione. Sul valore complessivo così determinato si applica una riduzione del 10% per rendere più appetibile l'acquisto.

QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'esecuzione immobiliare ha ad oggetto beni in proprietà della sola società esecutata per la quota di 1/1. Pertanto non ricorre, nel caso di specie, l'ipotesi di pignoramento di quota indivisa e non si rende necessario procedere alla determinazione del valore della sola quota, né svolgere valutazioni circa l'eventuale separazione in natura, la comoda divisibilità tra comproprietari, o la predisposizione di un progetto di divisione.

4 - CONCLUSIONI

Il compendio oggetto di procedura si configura come lotto unitario a destinazione produttivo-commerciale, recintato e servito da più accessi carrabili (fronte S.P. 44 e retro su viabilità storica), con fabbricati e ampie superfici esterne pavimentate in calcestruzzo, funzionali alla logistica e alle manovre. Ubicazione: Comune di Mogoro (OR), via Antonio Gramsci n. 349 (fronte S.P. 44 – loc. “Pala Littera / S’Abueu”).

Sotto il profilo urbanistico-territoriale, le aree interessate (particelle CT pignorate e sedimi enti urbani dei fabbricati) ricadono in sottozona D2.a del P.U.C.; dal CDU risultano inoltre classe acustica III, pericolosità da frana Hg1 e ricomprensione nel perimetro del Parco Geominerario Monte Arci; non emergono vincoli riconducibili alla L. 431/1985 e s.m.i. né ordinanze ex art. 30, comma 7, DPR 380/2001. Per le unità del compendio risulta inesistenza di APE depositati.

Dati catastali e descrizione sintetica dei beni (piena proprietà 1/1)

A) Catasto Fabbricati – Comune di Mogoro (OR), Fg. 3

- *Immobile 1 – Autorimessa (palazzina, piano S1): p.lla 404, sub 3, cat. C/6. Locale accessorio pertinenziale, accesso carrabile con serranda; finiture ordinarie.*
- *Immobile 2 – Negozio/locale commerciale (palazzina, piano T): p.lla 404, sub 4, cat. C/1. Zona vendita con ufficio e servizio igienico; accesso principale dal fronte tramite parti comuni e scalinata/balconata di pertinenza esclusiva.*
- *Immobile 3 – Cabina elettrica: p.lla 4365, sub 1, cat. D/7. Manufatto tecnico in muratura, su due livelli, accesso diretto dalla viabilità retrostante; stato conservativo degradato.*
- *Immobile 4 – Capannone principale: p.lla 4365, sub 2, cat. D/7. Complesso produttivo articolato (corpo storico e ampliamenti), con aree operative e blocchi tecnici/servizi; coperture con elementi in cemento-amianto.*
- *Immobile 5 – Tettoia operativa/rimessa: p.lla 5117, sub 2, cat. C/6. Struttura operativa a servizio dell’insediamento produttivo, con porzione ufficio; copertura in cemento-amianto.*

B) Catasto Terreni – Comune di Mogoro (OR), Fg. 3

- *Immobile 6 – Terreno/piazzale: p.lla 412.*
- *Immobile 7 – Terreno/piazzale: p.lla 2245.*
- *Immobile 8 – Terreno/piazzale: p.lla 400.*
- *Immobile 9 – Terreno/piazzale: p.lla 2442.*
- *Immobile 10 – Terreno/piazzale: p.lla 2444.*

Le particelle CT e le aree scoperte interne al perimetro sono di fatto pavimentate in cls e asservite alla funzione produttiva; sono state stimate come pertinenze operative del comparto (non come terreni agricoli).

Il Lotto è funzionalmente inscindibile: fabbricati e piazzali concorrono a costituire un’unica piattaforma operativa. Risultano difformità planimetriche al catasto fabbricati per gli Immobili 1, 2, 4 e 5 (è ritenuto necessario l’aggiornamento DOCFA).

Parte delle aree scoperte e dei percorsi esterni di pertinenza della palazzina (C.F. Mapp. 404) ospitante gli immobili 1 e 2 risulta censita come BCNC; pertanto non è trattabile come pertinenza esclusiva delle sole unità pignorate sub 3 e sub 4, ma come parte comune secondo titoli. Il mapp. 412 risulta raggiungibile in

concreto mediante transito su corte BCNC mapp. 404 sub 7 (comune a sub di terzi), circostanza da considerare in ottica di piena fruibilità.

Il quadro edilizio/urbanistico complessivo è sostanzialmente assistito da titoli principali; permangono difformità interne/distributive su alcune porzioni, ritenute regolarizzabili tramite accertamento di conformità (con previsione di nuove agibilità per le unità interessate, ove dovuta). Il manufatto denominato "porcilaia" risulta essere opera priva di regolarità urbanistico-edilizia, qualificata non sanabile; è stato previsto un congruo costo di demolizione e già detratto nella stima delle aree scoperte.

Il sottoscritto Esperto Stimatore propone dunque al Giudice dell'Esecuzione il seguente prezzo a base d'asta del cespite, che tiene conto, a norma dell'art. 568 c.p.c., dell'assenza della garanzia per vizi e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita sul libero mercato e la vendita forzata. A questo riguardo si sottolinea che nel detto prezzo è stata già applicata, rispetto al valore di mercato, una riduzione del 10%, come anche indicato nella seguente tabella riepilogativa della stima (valori già al netto degli adeguamenti/detrazioni specifiche):

Bene	Valore stimato (€)
Immobile 1 – Autorimessa	4.365,02
Immobile 2 – Negozio	56.901,94
Immobile 3 – Cabina elettrica	4.410,00
Immobile 4 – Capannone	158.131,76
Immobile 5 – Tettoia operativa	42.559,41
Aree scoperte operative	78.146,14
Totale valore di mercato (somma)	344.514,27
Riduzione 10%	34.451,43
Prezzo base d'asta proposto	310.062,84

Il CTU:

Macomer, 23/02/2026

Ingegnere Stefano Castori

- A.1** - Atto di mutamento di denominazione sociale a rogito Notaio PINNA SERGIO di ORISTANO in data 30 gennaio 2008, rep. 4835, racc. 1998 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ORISTANO il 18/02/2008 ai nn. 1097/794
- A.2** - Atto di conferma a rogito Notaio PINNA SERGIO di ORISTANO in data 14 novembre 2007, repertorio 4652, raccolta 1862 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ORISTANO in data 5 dicembre 2007 al n. 8570/5461
- A.3** - Atto di trasformazione di società a rogito Notaio PASSINO CARLO di ORISTANO in data 17 aprile 1990, rep. 132074, racc. 33776 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ORISTANO il 07/05/1990 al n. 2551/2003
- A.4** - Atto di trasformazione di società a rogito Notaio PASSINO CARLO di ORISTANO in data 17 giugno 1981, rep. 89640, racc. 24122 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ORISTANO l'11/10/1989 al n. 5076/3925
- A.5** - Atto di compravendita a rogito Notaio MICHELE DAVINO di ORISTANO in data 31 agosto 1983, rep. 98227, raccolta 1143 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ORISTANO in data 13 settembre 1983 al n. 4612/3979
- B.1** - ESTRATTO ORIGINALE DI IMPIANTO
- B.2** - VECCHIO EDM AL 04/01/2026
- B.3** - NUOVO EDM DAL 05/01/2026
- B.4** - ELENCO SUBALTERNI FG. 3 M. 404
- B.5** - ELABORATO PLANIMETRICO FG. 3 M. 404
- B.6** - ELENCO SUBALTERNI FG. 3 M. 4365
- B.7** - ELABORATO PLANIMETRICO FG. 3 M. 4365
- B.8** - VISURA STORICA C.F. FG 3 P 404 S 3
- B.9** - VISURA STORICA C.F. FG 3 P 404 S 4
- B.10** - VISURA STORICA C.F. FG 3 P 4365 S 1
- B.11** - VISURA STORICA C.F. FG 3 P 4365 S 2
- B.12** - VISURA STORICA C.F. FG 3 P 5117 S 2
- B.13** - VISURA STORICA C.T. FG 3 P 400
- B.14** - VISURA STORICA C.T. FG 3 P 404
- B.15** - VISURA STORICA C.T. FG 3 P 412
- B.16** - VISURA STORICA C.T. FG 3 P 2245
- B.17** - VISURA STORICA C.T. FG 3 P 2442
- B.18** - VISURA STORICA C.T. FG 3 P 2444
- B.19** - VISURA STORICA C.T. FG 3 P 4365
- B.20** - VISURA STORICA C.T. FG 3 P 5117
- B.21** - Planimetria catastale FG 3 P 404 S 3
- B.22** - Planimetria catastale FG 3 P 404 S 4
- B.23** - Planimetria catastale FG 3 P 4365 S 1
- B.24** - Planimetria catastale FG 3 P 4365 S 2
- B.25** - Planimetria catastale FG 3 P 5117 S 2
- B.26** - Atto di ipoteca volontaria con trascrizione del 27/10/2008 nn. 7944/1466
- B.27** - Atto di iscrizione ipoteca ADE con trascrizione del 10/05/2022 nn. 2744/269
- B.28** - Verbale di pignoramento immobiliare con trascrizione del 03/11/2025 nn. 6779/5714
- C.1** - Licenza edilizia immobile 4A n. 47 del 2 maggio 1967 (domanda in data 28 aprile 1967)
- C.2** - Nulla Osta costruzione palazzina n. 236 del 29 novembre 1969
- C.3** - Nulla osta sopraelevazione palazzina n. 318 del 31 dicembre 1969
- C.4** - Nulla osta cabina elettrica e impianto maturazione n. 320 del 31/12/1969 (domanda in data 30 dicembre 1969)
- C.5** - Certificato di usabilità immobili 1 e 2 n. 23 del 22 luglio 1975 (domanda in data 19 luglio 1975)
- C.6** - Autorizzazione Edilizia aree scoperte e recinzioni n. 69 del 16/06/1977 (domanda in data 9/06/1977, prot. 247)
- C.7** - Autorizzazione Edilizia aree scoperte e recinzioni n. 2 del 7/01/1984 (domanda in data 13/10/1983, prot. 5667)
- C.8** - Condonio immobili 4B, 4C e deposito n. 37 del 1° giugno 1988 (domanda in data 28 marzo 1986, prot. 1835)
- C.9** - Concessione Edilizia aree scoperte e recinzioni n. 17 del 6/04/1989 (domanda in data 1/06/1988, prot. 3307)
- C.10** - Autorizzazione Ed. aree scoperte e recinzioni n. 31 del 3/06/1989 (domanda in data 18/05/1989, prot. 3792)
- C.11** - Concessione Ed. costruzione immobile 4D n. 72 del 29/12/1989 (domanda in data 16/11/1989, prot. 7926)

C.12 - Autorizzazione Edilizia loggiato/tettoia n. 21 del 27 marzo 1992 (domanda in data 6 marzo 1992, prot. 1898)

C.13 - Certificato di agibilità immobili 4B, 4C, deposito n. 16 del 5 maggio 1992 (domanda in data 17 febbraio 1987)

C.14 - Comunicazione di inizio lavori parti comuni palaz. n. 10074 del 11 dicembre 1995 (domanda in data 29 novembre 1995, prot. 10074)

C.15 - Autorizzazione Edilizia aree scoperte e recinzioni n. 17 del 8 marzo 2001 (domanda in data 1° marzo 2001, prot. 2298/2458)

C.16 - Autorizzazione Edilizia parti comuni palazzina n. 38 del 23 agosto 2011 (domanda in data 8 luglio 2011, prot. 7651)

C.17 - Autorizzazione Edilizia parti comuni palazzina n. 5 del 10 febbraio 2012 (domanda in data 2 febbraio 2012, prot. 1670)

C.18 - Pratica SUAPE deposito e loggiato/tettoia n. 1489 del 20 settembre 2024 (domanda in data 20 settembre 2024, prot. 1489)

D.1 - Certificato di destinazione urbanistica, redatto da UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MOGORO in data 12 gennaio 2026

E.1 - Convocazione di avvio delle operazioni peritali

E.2 - Verbale di avvio delle operazioni peritali

F.1 - Richiesta verifica di sussistenza contratti - Agenzia delle Entrate

F.2 - Registrazione Tipo Mappale prot. 41770 del 11/10/1989 - Agenzia delle Entrate

F.3 - Richiesta accesso atti amministrativi - Agenzia del Demanio

F.4 - Richiesta accesso atti amministrativi - Espropri

F.5 - Richiesta accesso atti amministrativi - Prefettura e Genio Civile

F.6 - Richiesta accesso atti amministrativi - Provincia di Oristano

F.7 - Richiesta accesso atti amministrativi - RAS

F.8 - Richiesta accesso atti amministrativi - Ufficio Usi Civici

F.9 - Elaborati grafici e rilievi

F.10 - Foto aeree

F.11 - Sovrapposizioni catastali e rilievi

F.12 - Sovrapposizioni stato legittimo e rilievi

F.13 - Documentazione fotografica aree esterne

F.14 - Documentazione fotografica immobile 1

F.15 - Documentazione fotografica immobile 2

F.16 - Documentazione fotografica immobile 3

F.17 - Documentazione fotografica immobile 4

F.18 - Documentazione fotografica immobile 5

F.19 - Convenzione opere di urbanizzazione

F.20 - Comparabile 1 - Garage in vico I Manno n. 7 (Mogoro-OR)

F.21 - Comparabile 2 - Garage in via Deledda n. 3 (Mogoro-OR)

F.22 - Comparabile 3 - Magazzino in via Gramsci n. 204 (Mogoro-OR)

F.23 - Comparabile 1 - Locale commerciale in via Gramsci n. 183 (Mogoro-OR)

F.24 - Comparabile 2 - Locale commerciale in via Gramsci n. 172-174 (Mogoro-OR)

F.25 - Comparabile 3 - Locale commerciale in via Gramsci n. 208 (Mogoro-OR)

F.26 - Valori OMI negozi

F.27 - Valori OMI capannoni

F.28 - CME demolizione opere abusive

F.29 - Visura camerale storica ditta XXXXXXXXXXXXXXXX