

Dott. Paolo Tardiole

PR 4935

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DAL BANCO DI SARDEGNA S.p.A.
CONTRO**

[REDACTED]
(Causa N° 369/2006)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Ugo Corda

Studio Tecnico di Ingegneria
Via Villacidro, 1 - 09042 Monserrato (CA)
Tel. 070/ 5740090

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DAL BANCO DI SARDEGNA S.p.A.
CONTRO

[REDACTED]
(Causa N° 369/2006)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Ugo Corda

1 - PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari

Dott. [REDACTED]

Con Ordinanza di S.V. Ill.ma, il sottoscritto Ing. Ugo Corda, nato a Cagliari il 23/02/1964, residente in Monserrato (CA) nella Via Sant'Angelo al N° 72, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 3151, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Cagliari veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 12/04/2007.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito ripetendo le parole di cui all'Art. N° 193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) **Verifichi** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq,

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);

- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda** ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della

normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca la documentazione di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ove dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

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

8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione

estimativa tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale),
indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei
singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli di denaro;
proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo
compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce
di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3
giugno 1940, n. 1078;

9) **Accerti**, se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo
legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha
data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se
risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti
di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica
sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in
L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione
opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data
fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) **Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge
del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della
casa coniugale;

11) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,
storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza

di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo;

12) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

- DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE PIGNORATO COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

In Comune di Sestu – Località More Corraxi

- ❖ Appezamento di terreno censito nel N.C.T. al Foglio 34, particella 650;
- ❖ Appezamento di terreno censito nel N.C.T. al Foglio 34, particella 66;
- ❖ Appezamento di terreno censito nel N.C.T. al Foglio 34, particella 65;

Svolgimento delle operazioni peritali

Di seguito a ciò, ha dato inizio alle operazioni peritali visionando la documentazione in atti, effettuando le necessarie visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale e procedendo agli accertamenti presso il Comune di Sestu ed al rilievo dei beni pignorati, nonché agli accertamenti ed indagini di

mercato. Pertanto, espletato ogni ulteriore più opportuno accertamento al fine di meglio rispondere a quanto richiesto con il quesito peritale, la sottoscritta espone nell'ordine, quanto segue:

1° QUESITO: visionata e verificata la documentazione presente nel fascicolo, la quale è risultata completa ed idonea (relazione notarile), si è proceduto ad acquisire presso l'U.T.E. di Cagliari le planimetrie catastali del N.C.T. Sulla base della documentazione in atti risultano le seguenti formalità:

DANTE CAUSA: [REDACTED] E [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

- Nota di trascrizione dell'atto di donazione, rogito Notaio Giovanni Giagheddu in data 30/06/1972 Rep. N° 9880, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Con il suddetto atto viene donato il terreno sito in Sestu, distinto al N.C.T. al foglio 34 mapp. 65 di mq 2220. Registrato il 12/07/1972 Casella N° 12782 Art. N° 10667.

- Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogito Notaio Arturo Saba in data 18/03/1983 Rep. N° 46867 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Con il suddetto atto viene venduto il terreno sito in Sestu distinto al N.C.T. al foglio 34 mapp. 66 di mq 1235. Registrato il 15/04/1983 Casella N° 8496 Art. N° 7136.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogito Notaio Arturo Saba
in data 18/03/1983 Rep. N° 46867 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]. Con il suddetto atto viene venduto il terreno
sito in Sestu distinto al N.C.T. al foglio 34 mapp. 650 di mq 2220.

Registrato il 15/04/1983 Casella N° 8496 Art. N° 7136.

DEBITORI: [REDACTED]

- Nota di trascrizione, dell'accettazione tacita di eredità con beneficio di
inventario emessa dal Tribunale Ordinario di Cagliari in data 24/04/2002
Rep. 662/2002, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Con il suddetto atto viene trascritto il verbale di
accettazione di eredità in nome e per conto di interdetto e di minore previa
autorizzazione del Giudice tutelare in data 19/04/2002. Registrato il
01/08/2002 Casella N° 37730 Art. N° 29941.

- Nota di trascrizione, dell'accettazione tacita di eredità con beneficio di
inventario emessa dal Tribunale Ordinario di Cagliari in data 24/04/2002
Rep. 663/2002 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Con il suddetto atto viene trascritto il verbale
di accettazione di eredità in nome e per conto di interdetto e di minore
previa autorizzazione del Giudice tutelare in data 19/04/2002. Registrato il
02/08/2002 Casella N° 38088 Art. N° 30214.

Nota di trascrizione, della successione legittima apertasi il 18/07/2001
ricevuta presso l'Ufficio del Registro di Cagliari in data 10/01/2003 Den 98
Vol. 125 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Con il suddetto atto viene devoluto in
eredità ai suindicati eredi $\frac{1}{2}$ di terreni siti in Sestu distinti nel N.C.T. al
foglio 34 mapp. 66 di mq 1235 e 650 di mq 2220. Registrato il 05/07/2003
Casella N° 26710 Art. N° 19279.

Nota di trascrizione, della successione legittima apertasi il 18/07/2001
ricevuta presso l'Ufficio del Registro di Cagliari in data 10/01/2003 Den 99
Vol. 125 a favore di [REDACTED] e [REDACTED]

contro [REDACTED] Con il suddetto atto viene devoluto in eredità ai
suindicati eredi $\frac{2}{3}$ dei terreni siti in Sestu distinti nel N.C.T. al foglio 34
mapp. 66 di mq 1235, e 650 di mq 2220 nonché l'intero terreno distinto nel
N.C.T. al foglio 34 mapp. 65 di mq 2220. Registrato il 05/07/2003 Casella
N° 26711 Art. N° 19280.

a) Trascrizioni contro.

- Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari
in data 15/07/2006, Rep. N° 7812006, a favore del Banco di Sardegna S.p.A
contro [REDACTED] e [REDACTED] sugli immobili siti in Comune di
Sestu, località "More Corraxi", distinti nel N.C.T. al foglio 34 mapp. 66 di

mq 1235, 650 di mq 2220 e 65 di mq 2220. Registrato in Cagliari in data 30/08/2006, R.G. N° 36797 R.P. N° 24894.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

c) Iscrizioni contro.

Iscrizione di ipoteca volontaria a favore del Banco di Sardegna S.p.A.

Contro [REDACTED] a garanzia del finanziamento di £.

149.000.000 in forza del mutuo rogito Dott. Ivo Paganelli in data

06/10/1997 Rep. N° 3468. L'ipoteca viene iscritta sui terreni siti in Comune

di Sestu, località "More Corraxi distinti nel N.C.T. al foglio 34 mapp. 65 di

mq 2220, 66 di mq 1235 e 650 di mq 1235. Ipoteca di £. 300.000.000.

Registrato in data 08/10/1997, R.G. N° 23786, R.P. N° 3383.

d) Annotamenti

Annotazione di erogazione somma, rogito Dott. Ivo Paganelli in data

27/01/1998 Rep. N° 3732. Registrato in data 12/03/1998 R.G. N° 5817, R.P.

N° 1097.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Osservazioni

Dalla relazione notarile si evince che [REDACTED] il

[REDACTED] rinunciato ai diritti spettanti sull'eredità dei genitori in data

07/07/2005, atto di rinuncia che non risulta pubblicato presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari.

2° QUESITO: Descrizione del bene sulla base dell'accertamento in sito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mq 1235, 650 di mq 2220 e 65 di mq 2220. Registrato in Cagliari in data 30/08/2006, R.G. N° 36797 R.P. N° 24894.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

c) Iscrizioni contro.

Iscrizione di ipoteca volontaria a favore del Banco di Sardegna S.p.A. contro [REDACTED] a garanzia del finanziamento di €. 49.000.000 in forza del mutuo rogito Dott. Ivo Paganelli in data 06/10/1997 Rep. N° 3468. L'ipoteca viene iscritta sui terreni siti in Comune di Sestu, località "More Corraxi distinti nel N.C.T. al foglio 34 mapp. 65 di mq 2220, 66 di mq 1235 e 650 di mq 1235. Ipoteca di €. 300.000.000. Registrato in data 08/10/1997, R.G. N° 23786, R.P. N° 3383.

d) Annotamenti

Annotazione di erogazione somma, rogito Dott. Ivo Paganelli in data 27/01/1998 Rep. N° 3732. Registrato in data 12/03/1998 R.G. N° 5817, R.P. N° 1097.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Osservazioni

Dalla relazione notarile si evince che [REDACTED] il [REDACTED] ha rinunciato ai diritti spettanti sull'eredità dei genitori in data 07/07/2005, atto di rinuncia che non risulta pubblicato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari.

2° QUESITO: Descrizione del bene sulla base dell'accertamento in sito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito di comunicazione con lettera raccomandata A/R veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 3 Agosto alle ore 9.00 presso gli immobili pignorati. In tale giorno, lo scrivente pur essendosi recato a Sestu, non ha potuto effettuare il sopralluogo in quanto il proprietario Sig.

██████████ ha consentito l'accesso alla proprietà adducendo come motivazione il fatto che aveva effettuato il giorno prima delle medicazioni e che era pericoloso l'accesso. Verbalmente è stato fissato per la data del 10/09/2007 alle ore 16.00 per un altro sopralluogo al quale il sig. ██████████ non si è presentato. Con telegramma N° 100/9B del 19/09/2007 lo scrivente ha fissato un altro sopralluogo per il giorno sabato 22 settembre alle ore 9.00 presso gli immobili pignorati. Come concordato, alle ore 9.00, sono state riprese le operazioni peritali alla presenza del sig. ██████████ e di un collaboratore tecnico dello scrivente.

Ubicazione e descrizione del terreno.

Gli immobili oggetto del pignoramento, fanno parte di un'azienda agricola sita in comune di Sestu località "More Corraxi". I terreni di cui si compone l'azienda formanti corpo unico sono individuati nel N.C.T. al Foglio di mappa 34 con i mappali 65 di ha 00.22.20, 650 di ha 00.22.20 e 66 di ha 00.12.35, per un totale di superficie pari a mq 5.675.

L'azienda è ubicata a circa 1,0 Km dal centro abitato di Sestu. Si accede, per chi arriva da Sestu, percorrendo la strada provinciale Sestu-Assemmini per

circa 400 m e si devia a destra lungo la strada comunale Mor'è Corraxi di penetrazione agraria non asfaltata ma in buone condizioni di percorribilità. L'azienda risulta completamente recintata con un muro di blocchetti in cls sormontato da recinzione metallica come si può rilevare dalla documentazione fotografica. L'azienda presenta tre accessi di cui due carrabili ed uno pedonale con accesso diretto al vano appoggio. La forma del lotto è rappresentata da un poligono plurilatero piuttosto regolare e allungato che si affaccia direttamente sulla strada di accesso. La morfologia del sito è caratterizzata da un'ampia pianura posta ad un'altezza media sul livello del mare di circa 40 m. Le strutture inserite al di sopra dei terreni sono una serra, un fabbricato rurale adibito a vano appoggio, una cabina di pompaggio ed una vasca di accumulo acque meteoriche. L'azienda è provvista di allaccio ENEL. L'approvvigionamento idrico per i servizi aziendali è garantito da un pozzo trivellato capace di garantire la portata di 1 l/sec. E' presente inoltre una vasca di accumulo delle acque meteoriche per uso irriguo delle dimensioni di m 5.00 x 20.00 x 5.00 che viene utilizzata per convogliare le acque piovane della serra.

Serra

La tipologia costruttiva è rappresentata da una serra a doppia falda simmetrica, con pendenza delle falde dell'ordine del 40%. La serra è composta da quattro campate assemblate dell'ordine dimensionale di

m.12.45 x 65.65 per ciascuna campata. L'ingombro complessivo della serra è m 49.95 x 65.65 per un totale di superficie coperta complessiva dell'ordine di 3279,21 mq. Gli elementi costitutivi della serra sono:

- Struttura principale o portante realizzata tramite un sistema di montanti e travi in acciaio che hanno la funzione di sostenere il materiale di copertura e i carichi fissi e accidentali.
- Struttura secondaria che è costituita dal complesso di supporti metallici di ancoraggio delle lastre di copertura.
- Il materiale di copertura che rappresenta l'elemento fondamentale della serra è realizzato in vetro traslucido martellato dello spessore dell'ordine di 3÷5 mm. Tale materiale garantisce oltre ad una ridotta trasmissione del calore, un'elevata trasparenza ai raggi solari, nonché un'elevata inalterabilità nel tempo. La serra risulta climatizzata con un sistema di climatizzazione ad aria realizzato con un generatore di calore a gasolio collegato con dei ventilatori per la diffusione. La serra con coltivazione a terra viene irrigata tramite un sistema di irrigazione con tubazione flessibile e aspersione con appositi diffusori accompagnato da un sistema d'irrigazione dall'alto del tipo goccia-goccia.

Fabbricato Rurale

E' realizzato in muratura di blocchetti prefabbricati in calcestruzzo delle dimensioni di cm. 20x20x40, intonacato e tinteggiato all'esterno. La

copertura ad unica falda inclinata è realizzata tramite solaio in latero cemento e sovrastante manto di tegole curve. L'alloggio è così composto:

cucina di mq. 42,26, camera da letto di mq. 10,20, bagno di mq. 3,37 e

antibagno di mq 2,00, per un totale di superficie utile di mq 57,83. Al di

sopra del locale bagno e letto esiste un soppalco realizzato con travi portanti

e impalcato in legno ubicato ad una quota di m. 2,61 dal piano di pavimento.

Tale soppalco utilizzato come locale deposito non è collegato tramite scala

fissa al resto del vano alloggio, pertanto l'accesso è garantito da una scala

manuale. La superficie lorda del vano appoggio risulta di mq 67,08.

L'altezza minima del locale risulta essere di m 3.46, la massima è di m 4,48.

Tutti gli ambienti sono dotati di aperture finestrate di dimensioni adeguate.

Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive

- Tamponature in blocchetti di calcestruzzo prefabbricati delle dimensioni di 20x20x40 cm e malta di cemento;

- Tramezzature in laterizio forato delle dimensioni di 8x15x30 cm;

- Pavimento in grès ceramico di colore chiaro;

- Battiscopa in grès ceramico;

- Intonaco sulle pareti di tipo civile con malta cementizia non rasata;

- Infissi esterni in alluminio, con avvolgibili in PVC bianco;

- Infissi interni non presenti;

- Impianto idrico-sanitario sottotraccia;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Impianto elettrico sottotraccia adeguato alla legge 46/90.

Locale Pompe

E' realizzato in muratura di blocchetti prefabbricati in calcestruzzo delle dimensioni di cm 20x20x40, completamente intonacato e tinteggiato all'esterno con pittura per esterni di colore verde. La copertura ad unica falda inclinata è realizzata tramite un solaio in latero cemento e sovrastante manto di tegole curve. La superficie lorda del locale risulta essere di mq 9.00. Il locale ha un'altezza minima di m 2.40 ed un'altezza massima di m 2.70. Al locale pompe si accede attraverso una serranda metallica manuale, ed è inoltre dotato posteriormente di un'apertura finestrata infisso in ferro ed appositamente grata.

Nota (1) In allegato alla figura 1 è riportata: la planimetria con la sistemazione dei fabbricati all'interno dell'azienda; la pianta del vano appoggio come è risultato dal sopralluogo in scala 1:100.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

1) N.C.T. : COMUNE CENSUARIO DI SESTU (CA)

PARTITA:

INTESTAZIONE:

FOGLIO: 34 MAPPALE: 650 QUALITA': VIGNETO

SUPERFICIE: 00.22.20 R.D: 21.78 R.A.: 12.61

2) N.C.T. : COMUNE CENSUARIO DI SESTU (CA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTITA:

INTESTAZIONE: [REDACTED]

FOGLIO: 34 MAPPALE: 66 QUALITA': VIGNETO

SUPERFICIE: 00.12.35 R.D: 12.12 R.A.: 7.02

3) N.C.T. : COMUNE CENSUARIO DI SESTU (CA)

PARTITA:

INTESTAZIONE: [REDACTED]

FOGLIO: 34 MAPPALE: 65 QUALITA': VIGNETO

SUPERFICIE: 00.22.20 R.D: 21.78 R.A.: 12.61

Nota (2) In allegato alla figura 2 è riportato: una stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Sestu Foglio 34 in scala 1:2000, con l'individuazione dei mappali 65, 66, 650; le visure catastali dei terreni oggetto di pignoramento.

3° QUESITO: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento - La descrizione del bene riportata nell'atto di pignoramento non è conforme a come è il bene allo stato attuale infatti sui terreni pignorati esiste un azienda agricola. La descrizione attuale del bene è: Azienda agricola ubicata in Sestu località "More Corraxi" ubicata su terreni distinti nel N.C.T. al foglio 34 mappali 65, 66, e 650. I dati catastali di identificazione del bene sono esatti.

4° QUESITO: Variazioni per l'aggiornamento del catasto - L'azienda agricola non risulta accatastata.

5° QUESITO: Inquadramento Urbanistico

L'intera azienda è inserita nel Piano di Fabbricazione del Comune di Sestu in zona omogenea E a destinazione Agricola caratterizzata da un indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze; 0,01 mc/mq che può essere incrementato con Delibera del C.C. a 0,50 mc/mq, per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee e non possono essere ubicate ad una distanza inferiore a 500 m dal perimetro del centro urbano; 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili. Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos rimesse, serre, capannoni per la prima lavorazione e simili. E' necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto, mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a m 4, direttamente collegata con al viabilità pubblica del territorio. La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non dovrà essere inferiore a m 8 e dal filo delle strade pubbliche non inferiore a m 15. Gli edifici destinati al ricovero del bestiame devono distare dal centro urbano non meno di 500 metri lineari.

Nota (3) In allegato alla figura 3 è riportata: lo stralcio della planimetria del PUC del Comune di Sestu, con l'individuazione della zona nella quale sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento; copia della Deliberazione del Commissario Prefettizio N° 43 del 28/09/99 con la quale è stata approvata la Variante al P.d.F. art. 14 "zona E agricola".

6° QUESITO: Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestu per i terreni oggetto del pignoramento.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestu si è preso visione degli atti presentati relativamente ai terreni siti in località " More Corraxi " e si è potuto rilevare che è stato presentato dalla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] "Progetto per opere di miglioramento fondiario per la realizzazione di una serra in ferro e vetro, fabbricato rurale e cabina di pompaggio". Il progetto è stato approvato con Autorizzazione edilizia N° 321 del 08/08/1997. Dall'esame del progetto regolarmente assentito si può verificare che facevano parte dell'azienda agricola due terreni distinti nel N.C.T. al F. 34 mapp. 67 e 68, adiacenti a quelli oggetto di pignoramento.

Allo stato attuale tali terreni non ricadono all'interno dell'azienda e comunque non risultano oggetto di pignoramento. Dal calcolo effettuato dallo scrivente, i parametri urbanistici dell'azienda agricola allo stato attuale risultano verificati, infatti l'indice fondiario $if_{azienda} = 0,05$ mc/mq è inferiore all'indice fondiario massimo assentito $if_{max} = 0,10$ mc/mq. L'unico

parametro urbanistico non rispettato è la distanza dei fabbricati dal confine del lotto che è dell'ordine di m 3,50 e quindi nettamente inferiore agli 8 m stabilito dalle norme di attuazione.

Nota (4) In allegato alla figura 4 sono riportati: Stralcio del "Progetto per opere di Miglioramento Fondiario per la realizzazione di una serra in ferro e vetro, Fabbricato rurale e cabina pompaggio" presentato dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Copia dell'Autorizzazione Edilizia N° 321 del 08/08/1997.

7° QUESITO: possibilità di vendita del bene in più lotti. - Considerata la consistenza del bene, la sua distribuzione planimetrica, la possibilità di accesso dalla strada pubblica si ritiene che il bene non possa essere suddiviso e quindi venduto in più lotti.

8° QUESITO: l'immobile in oggetto non è pignorato pro quota ma interamente come risulta dall'atto di pignoramento.

9° QUESITO: L'azienda oggetto del pignoramento era inutilizzata al momento del sopralluogo, come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

11° QUESITO: non risultano sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

12° QUESITO: non risultano esistenti diritti demaniali o usi civici;

13° QUESITO: Valore dell'immobile

Per valutare gli immobili oggetto di pignoramento si ritiene adeguato il criterio di stima " al Valore di riproduzione " la cui stima si effettua in scindendo il valore dell'area da quella dell'edificio. Tale procedimento di stima determina il costo attuale di ricostruzione del manufatto in funzione della sua tipologia costruttiva, delle finiture e lo decrementa in funzione della vetustà, dello stato di conservazione di manutenzione, del livello tecnologico e funzionale determinando il cosiddetto valore di riproduzione deprezzato scisso nei suoi elementi costitutivi (area di sedime e costo deprezzato della costruzione). Il deprezzamento D è stato calcolato in percentuale del valore a nuovo applicando la formula proposta dall' UEEC

(Unione europea degli esperti contabili)
$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86;$$
 dove A

rappresenta il numero di anni di vita dei fabbricati in percentuale del numero di anni di vita utile del medesimo. Si precisa inoltre che la valutazione prende in considerazione gli immobili nello stato in cui essi si trovano attualmente, senza tener conto dei costi eventualmente necessari per l'effettuazione di tutte quelle modifiche necessarie nel caso di una diversa utilizzazione dei beni rispetto a quella per i quali sono stati progettati.

Considerando quindi tutti i fattori intrinseci ed estrinseci degli immobile, in seguito ai rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori agricoli e tecnici, e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da

stimare, servendoci inoltre dei Valori Agricoli Medi si è proceduto alla stima dei beni pignorati, determinando i valori unitari che di seguito verranno applicati alle rispettive consistenze.

1) TERRENO IN LOCALITÀ " More Corraxi " (N.C.T. F. 34 MAPP. 65, 66, 650)

Valore di mercato del fondo in €/mq	€ 20,00
Superficie totale	mq 5.675
Valore Terreno	€ 113.500,00

Il valore a mq di euro 20,00 tiene conto di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sul fondo, quale sistemazione dei terreni, spietramenti, recinzione, realizzazione del pozzo, cabina di pompaggio ecc.

FABBRICATI RURALI

Si considera per la serra un costo di costruzione di € 60,00 a mq che rappresenta l'attuale costo di costruzione per una serra aventi quelle particolari caratteristiche di finitura e tecnologiche mentre per il fabbricato rurale si considera un costo di costruzione di € 600,00 a mq. che rappresenta il costo attuale per realizzare un immobile avente le stesse caratteristiche costruttive, tecniche e di finitura del fabbricato oggetto della presente. Il valore così ottenuto va però deprezzato, applicando la formula precedentemente riportata, per tener conto della vetustà supponendo che gli immobili abbiano una vita di 10 anni rispetto ad una vita utile presunta di 50 anni; si ottiene quindi un deprezzamento $D = 8,56 \%$ con $A = 10/50$.

Serra

Costo attuale di costruzione	€/mq 70,00
Superficie coperta	mq 3.279,21
Costo attuale di costruzione della serra	€ 229.544,70
Deprezzamento per vetustà	8,56%
Valore serra	£. 209.895,67

Fabbricato Rurale

Costo attuale di costruzione	€/mq 600,00
Superficie coperta	mq. 57,83
Costo attuale di costruzione deposito attrezzi	€ 34.698,00
Deprezzamento per vetustà	8,56%
Valore attuale vano appoggio	€ 31.727,85
Valore Totale Azienda agricola	€ 355.123,52

CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, rassegna la presente relazione corredata da disegni illustrativi, allegando la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Cagliari 28/10/2007

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Ugo Corda

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. UGO CORDA

Quando per tali opere si supera l'indice di 0,01 mc/mq è necessario il conforme parere, oltre che dell'Organo urbanistico regionale, anche dell'Organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato, che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessori regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

È inoltre necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto, mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a mt. 4, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non dovrà essere inferiore a mt. 15 e dal filo delle strade pubbliche del territorio non inferiore a mt. 15.

Gli edifici destinati al ricovero del bestiame, pur nel rispetto delle norme generali e speciali della zona, devono distare dal centro urbano individuato nella cartografia del P. di F., non meno di mt. lineari 500.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]