

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



**PROCEDIMENTO D'ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA [REDACTED]
CONTRO**

[REDACTED]
(Causa R.E. N° 465/08)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Ugo Corda**



**Studio Tecnico d'Ingegneria
Ing. Ugo Corda
Via Villacidro, 1 - 09042 Monserrato (CA)
Tel / Fax 070 5740090
E-mail: ugo.corda@tiscali.it**



**PROCEDIMENTO D'ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA [REDACTED]
CONTRO**

[REDACTED]
(Causa R.E. N° 465/08)

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Ugo Corda**

1 - PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari

Dott.ssa Claudia Belelli.

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 09/04/2009. 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:

- 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 estimativi 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 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 Decimoputzu

- 1) Unità Immobiliare in Decimoputzu (CA), Via Centrale, 110 censito al N.C.E.U., Fg. 25, mapp. 135 Sub 2, Piano T-1, Cat. A/2, Vani 5,5.
- 2) 2/6 dell'immobile sito in Decimoputzu (CA), censito al N.C.T. al Fg. 16, mapp. 393, qualità seminativo, classe 3, superficie are 18.20.
- 3) 2/6 dell'immobile sito in Decimoputzu (CA), censito al N.C.T. al Fg. 17, mapp. 316 di Ha 1.37.00, così suddiviso:
 - Porz. A, qualità "serra", superficie are 29.54;
 - Porz. B, qualità "seminativo", classe 2, superficie Ha 1.07.46.
- 4) 2/6 dell'immobile sito in Decimoputzu (CA), censito al N.C.T. al Fg. 22, mapp. 171, qualità seminativo, classe 4, superficie are 28.25.
- 5) 2/6 dell'immobile sito in Decimoputzu (CA), censito al N.C.T. al Fg. 22, mapp. 173, qualità seminativo, classe 4, superficie are 25.35.
- 6) 2/6 dell'immobile sito in Decimoputzu (CA), censito al N.C.T. al Fg. 25, mapp. 598, qualità orto irriguo, classe U, superficie are 31.10.

7) 2/6 dell'immobile sito in Decimoputzu (CA), censito al N.C.T. al Fg 25, mapp. 599, qualità orto irriguo, classe U, superficie are 30.85.

8) 2/6 dell'immobile sito in Decimoputzu (CA), censito al N.C.T. al Fg 25, mapp. 600, qualità orto irriguo, classe U, superficie are 51.95.

9) 8/12 dell'immobile sito in Decimoputzu (CA), censito al N.C.T. al Fg 17, mapp. 317, qualità seminativo, classe 2 superficie are 2.75.

10) 333/1000 Unità Immobiliare in Decimoputzu (CA), Via Centrale, 53, censita al N.C.E.U., Fg. 25, mapp. 2660 Sub. 1, Piano T, Cat. A/3, Classe 3, Vani 5.

11) 333/1000 Unità Immobiliare in Decimoputzu (CA), Via Centrale, 51, censita al N.C.E.U., Fg. 25, mapp. 2660 Sub. 2, Piano T, Cat. C/1, Classe 7, consistenza 28 mq.

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 Decimoputzu 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 i quesiti peritali, il sottoscritto espone nell'ordine, quanto segue:

1° QUESITO: visionata e verificata la documentazione presente nel fascicolo, la quale è risultata completa ed idonea, si è proceduto ad acquisire

presso l'U.T.E. di Cagliari, le planimetrie catastali del N.C.T. e del N.C.E.U., nonché le piante accatastate degli immobili pignorati.

Si pone in evidenza che nell'atto di pignoramento, l'immobile censito al N.C.T. al Foglio 22, mappale 598 di are 31.10, è erroneamente identificato, in quanto il Foglio di mappa in realtà è il 25. Inoltre, i mappali 2660 sub 1 e 2 del foglio di mappa 25 del NCEU sono stati variati con in automatico dal catasto diventando rispettivamente i mappali 4530 sub 1 e 2.

Essendo la proprietà della pignorata notevolmente frazionata, composta da un elevato numero di mappali non tutti confinanti, ma collocati in zone del territorio abbastanza distanti tra loro, per chiarezza espositiva, si procede alla descrizione dei beni e alla valutazione degli stessi, raggruppando i mappali confinanti in maniera tale da accorparli (ove possibile) e considerandoli come un unico bene.

Sulla base della documentazione in atti risultano le seguenti formalità:

- 1) UNITÀ IMMOBILIARE IN DECIMOPUTZU, VIA CENTRALE N° 110, CENSITO AL N.C.E.U., FOGLIO 25, MAPPALE 135 SUB 2

DANTE CAUSA: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogito Dott. Francesco Locci, Notaio in Cagliari in data 03/01/1953, Rep. N° 18165, a favore di

[REDACTED]. Con il presente atto viene venduta la piena e perfetta proprietà di una porzione di fabbricato urbano, distinto in catasto

al foglio 25, mappale 75, costituito da un vano al piano terra con dipendenze, pertinenze e accessori. Registrato in Cagliari in data 26/01/1953, Casella N° 619, Art. N° 550, Vol. 2772/150.

- Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogito Dott. Felice Contu, Notaio in Decimomannu in data 17/06/1959, Rep. N° 4019, a favore di [REDACTED]. Con il presente atto viene venduto la piena e perfetta proprietà di 1/2 di fabbricato in Via Centrale distinto in catasto in maggior consistenza al Foglio 25, mappale 75. Registrato in Cagliari in data 26/06/1959, Casella N° 7691, Art. N° 6939.

b) Variazioni catastali.

- Con nota di variazione dell'UTE di Cagliari, il fabbricato già censito nel vecchio catasto al Foglio 25 mappale 75, viene censito al N.C.E.U. al Foglio 25, mappale 135 e 1099 e caricato alla Partita 249, intestata a [REDACTED].

- Con nota di variazione dell'UTE di Cagliari del 08/07/1988 n. 17/C1, il fabbricato già censito al N.C.E.U. al Foglio 25 mappale 135 e 1099, veniva ampliato e ricaricato al Foglio 25 mappale 135.

DANTE CAUSA: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della denuncia di successione N° 86, Vol. 1270, del sig. [REDACTED], deceduto il 14/03/1996. Con tale successione il fabbricato distinto nel N.C.E.U., al Foglio 25 mappale 135, passava in

virtù di testamento pubblico ricevuto dal dott. Felice Contu, Notaio in Cagliari, in data 09/06/1993, registrato a Cagliari il 13/05/1996, Rep. 327777 alla Sig.ra [REDACTED]. Registrato in Cagliari, in data 02/10/2002, Casella N° 44971, Art. N° 35443.

DEBITRICE: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogito Dott. Elisabetta Geddo Lehmann, in data 31/10/2001, Rep. N° 7484, a favore di [REDACTED]. Con il presente atto viene venduto la piena e perfetta proprietà del fabbricato distinto nel N.C.E.U., al Foglio 25 mappale 135. Registrato in Cagliari in data 22/11/2001, Casella N° 46786, Art. N° 35670.

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare in data 12/08/2008 N° 1312, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]. Con il suddetto atto viene pignorato l'intero fabbricato sito in Decimoputzu, Via Centrale N° 110, censito nel N.C.E.U., al Foglio 25 mappale 135 sub 2. Registrato in Cagliari in data 11/09/2008, Casella N° 31277, Art. N° 21647.

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] contro [REDACTED], in forza del contratto di mutuo ricevuto dal Dott.

Elisabetta Geddo Lehmann, Notaio in Decimomannu, in data 31/10/2001 Rep. 7486. Con il suddetto atto viene iscritta ipoteca per la somma di £. 240.000.000 sull'immobile sito in Decimoputzu, Via Centrale N° 110, censito nel N.C.E.U. al Foglio 25 mappale 135. Registrato in data 16/11/2001, Casella N° 45525, Art. N° 4874. (N.B. La presente ipoteca è stata iscritta in data antecedente alla data di registrazione dell'atto di acquisto che risulta il 22/11/2001).

- Iscrizione di ipoteca esattoriale a favore della [REDACTED] contro [REDACTED], in forza di atto esecutivo del 15/01/2007 n. 2007/49, gravante sull'immobile sito in Decimoputzu, Via Centrale N° 110, censito nel N.C.E.U. al Foglio 25 mappale 135. Ipoteca di € 209.220,00. Registrato in data 30/01/2007, Casella N° 4010, Art. N° 543.

- Iscrizione di ipoteca esattoriale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], in forza di atto esecutivo del 05/05/2008 n. 2008/262, gravante sull'immobile sito in Decimoputzu, Via Centrale N° 110, censito nel N.C.E.U. al Foglio 25, mappale 135 sub 2. Ipoteca di € 189.672,40. Registrato in data 13/05/2008, Casella N° 17024, Art. N° 3206.

d) Variazioni catastali.

- Con nota di variazione dell'UTE di Cagliari del 20/01/2003 N° 1549, il fabbricato distinto nel N.C.E.U. al Foglio 25 mappale 135, veniva variato

dalla destinazione residenziale a quella commerciale e ricaricato al N.C.E.U. Foglio 25, mappale 135 sub 1.

- Con nota di variazione dell'UTE di Cagliari del 15/04/2008 N° 10868, il fabbricato distinto nel N.C.E.U. al Foglio 25, mappale 135 sub 1, viene variato dalla destinazione commerciale a quella residenziale e ricaricato al N.C.E.U. Foglio 25, mappale 135 sub 2.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

1) N.C.E.U. COMUNE CENSUARIO DI DECIMOPUTZU

INTESTAZIONE: ██████████

FOGLIO: **25** PARTICELLA: **135** SUBALTERNO: **2**

CATEGORIA: A/2 CLASSE: 6 RENDITA.: € 326,66

CONFINI: L'immobile oggetto del pignoramento, facente parte di un complesso commerciale, confina con la Via Centrale, con il mappale 840 di proprietà ██████████, con il mappale 531, con il mappale 133 e con il mappale 132 di proprietà degli ██████████.

Nota (1) *In allegato alla figura 1 è riportato: lo stralcio della planimetria catastale del N.C.E.U. del Comune di Decimoputzu, Foglio 25 in scala 1:2000, con l'individuazione del mappale 135; la visura catastale del mappale 135 sub 2 e la pianta accatastata dell'immobile oggetto di pignoramento.*

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

A seguito di comunicazione con lettera raccomandata A/R del 21/07/2009 (che si allega in copia), veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30 Luglio 2009, presso l'immobile pignorato.

Caratteristiche dell'edificio.

Nella data concordata alle ore 9.00, è stato dato avvio alle operazioni peritali alla presenza del sig.ra [REDACTED] e di un collaboratore tecnico dello scrivente. L'immobile oggetto del pignoramento è una costruzione a destinazione commerciale ubicato in Comune di Decimoputzu nella Via Centrale N° 110. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada summenzionata, attraverso un cancello in ferro, anche carrabile, che consente l'accesso a un cortile interno di proprietà della pignorata. L'immobile è composto da più corpi di fabbrica adiacenti, attualmente non utilizzati e, come ultima destinazione, adibiti a sale esposizione e depositi, ad uso attività commerciale come si può rilevare dall'accatastamento allegato.

Caratteristiche costruttive dell'immobile

La costruzione è inserita in un lotto urbanistico posizionato nel centro storico di Decimoputzu, Comune a circa 35 Km dal capoluogo di provincia (Cagliari). Il lotto ha una superficie catastale di mq 435. All'interno è presente un fabbricato composto da più corpi collegati fra loro, di cui la parte centrale è realizzata su due livelli fuori terra. L'età di

costruzione dell'immobile è risalente ad epoche diverse, come si può rilevare dalle diverse tipologie di materiali da costruzione presenti in situ.

La struttura portante dell'immobile è prevalentemente realizzata in muratura del tipo tradizionale dello spessore anche di 50 cm in alcune parti e, per le parti di costruzione più recenti, in muratura di blocchetti prefabbricati forati in cls. I corpi di fabbricato affacciatesi sulla Via Centrale e quello su due piani, risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colorazioni chiare. I solai di copertura sono in parte in latero-c.a. (sala 1) ed in parte in legno composto da travi, travicelli tavolato e tegole a coppi del tipo sardo (corpo di fabbrica a due livelli fuori terra).

In quest'ultimo il solaio d'interpiano è in legno. Gli altri corpi di fabbricato, per lo più posti posteriormente al lotto sono realizzati con coperture in lastre ondulate a falda inclinata tipo "Eternit". Procediamo di seguito alla descrizione degli ambienti interni, con l'ausilio dei disegni restituiti come da sopralluogo in situ. Il piano terra, a destinazione commerciale, è composto da una sala 1 di mq 54,56, una sala 2 di mq 21,72, un disimpegno di mq 21,28, un locale di sgombero di mq 26,12, una veranda chiusa di mq 8,52, un bagno di mq 5,60, per un totale di superficie utile al netto delle murature pari a mq 138,63. A ciò va aggiunta la superficie della veranda di mq 11,10. L'altezza utile dei locali a destinazione commerciale è variabile da un minimo di m 2,95 a un

massimo di m 3,05. La superficie lorda del piano è di mq 165,63. Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dei locali:

- Pavimento in gres-ceramico di colore besh, delle dimensioni di 30x30 cm, antisdrucchiolevole e identico per tutto i locale;
- Battiscopa dello stesso tipo della pavimentazione sopra descritta;
- Intonaco del tipo fratazzato;
- Tinteggiatura sulle pareti e sul solaio in idropittura;
- Bagno placcato, sino ad un'altezza di m 1,60, con piastrelle in grès con i seguenti accessori: lavabo, wc e bidet;
- infissi esterni in legno massello a doppie ante, con scurini;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico in parte da adeguare alla normativa vigente, con punti luce, punti di comando e prese in numero sufficiente;
- Impianto condizionamento dell'aria con pompe di calore (sala 1).

Il Piano Primo, adibito a locale di sgombero, al quale si accede attraverso una scala in cemento armato rivestito con pedate in legno massello ubicata nel disimpegno, è composto da una sala 1 di mq 41,56, una sala 2 di mq 13,73 entrambe adibite a locali di sgombero per un totale di superficie utile di mq 55,29. È presente esternamente una veranda di mq 17,28. Tutto il piano ha una pavimentazione in tavoloni in legno al grezzo. La superficie lorda del piano è di mq 72,76.

Nota (2) *In allegato alla figura 2 è riportata la pianta dell'immobile oggetto di pignoramento come risultato dal sopralluogo in scala 1:100.*

3° QUESITO: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento - La descrizione del bene riportata nell'atto di pignoramento è conforme a come è il bene allo stato attuale ed i dati catastali d'identificazione del bene sono esatti.

4° QUESITO: Variazioni per l'aggiornamento del catasto - Attualmente, l'immobile risulta accatastato come immobile a destinazione residenziale come risulta dalla nota di variazione dell'UTE di Cagliari del 15/04/2008 N° 10868, anziché commerciale. Occorre quindi presentare al N.C.E.U., una variazione di destinazione d'uso (pratica Doc-Fa), per riportare la situazione catastale conforme a quella urbanistica.

5° QUESITO: Inquadramento Urbanistico. L'immobile oggetto di pignoramento è inserito all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Decimoputzu in una zona omogenea detta "A - Vecchio Centro". L'edificio ricade nell'Isolato 2, Pertinenza 46, come risulta dalla scheda tecnica (in allegato) consegnata, dietro richiesta scritta, dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Decimoputzu allo scrivente. All'interno della scheda di cui sopra, sono riportate le norme di attuazione per l'edificio in esame e oggetto della perizia.

Nota (3) *In allegato alla figura 3 è riportata: lo stralcio della planimetria del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Decimoputzu, con l'individuazione del lotto in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento; Copia della tabella dell'isolato 2 con l'individuazione delle pertinenza 46.*

6° QUESITO: Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu per l'immobile oggetto del pignoramento.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu, Settore Edilizia Privata, si è preso visione degli atti presentati relativamente all'immobile oggetto del pignoramento immobiliare. Si è rilevato che è stato presentato dalla [REDACTED], un "Progetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato residenziale a commerciale". Tale progetto è stato approvato, a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia del 28/02/2002. Sul fabbricato è stata rilasciata la Concessione Edilizia N° 2 del 30/09/2002. Si allegano gli elaborati grafici consegnati dall'Ufficio Tecnico comunale allo scrivente, relativamente alla C.E. sopra citata.

Nota (4) *In allegato alla figura 4 sono riportati: Copia del "Progetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato residenziale a commerciale"; copia della C.E. N° 2 del 30/09/2002.*

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 in oggetto 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'immobile in oggetto risulta attualmente disabitato e sfitto come risulta dalla dichiarazione rilasciata dai vigili urbani in data 09/06/2009, prot. 253/P.M., a seguito di richiesta dello scrivente C.T.U..

Nota (5) *In allegato alla figura 5 è riportata: Dichiarazione del Responsabile del Servizio di Polizia Municipale del Comune di Decimoputzu relativamente alla inesistenza di comunicazione di locazione ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n. 59, convertito in L. 18/05/1978, n. 191.*

10° QUESITO: l'immobile non risulta occupato.

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.

2) 2/6 DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN DECIMOPUTZU (CA), CENSITO

AL N.C.T. AL FOGLIO 16, MAPPALE 393 (ex 186/C), DI ARE 18.20.

DANTE CAUSA: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della divisione ricevuta dal dott. Enrico Barca Cao

Notaio in Decimomannu in data 28/10/ 1926, registrato a Cagliari in data

17/11/1926, al N° 1557. Con il suddetto atto viene trasferita a [REDACTED] [REDACTED] la piena e perfetta proprietà del terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 16, mappale 186, di are 33.00. Registrato in Cagliari in data 24/01/2007, Casella N° 670, Art. N° 645, vol. 1581/45.

DANTE CAUSA: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della denuncia di successione N° 44, Vol. 638, di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]. Con il suddetto atto il terreno sito in Decimoputzu, distinto nel N.C.T. al Foglio 16, Mappale 186 di are 72.90, passa in virtù di successione legittima ai [REDACTED]: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Registrato in Cagliari in data 14/10/1968, Casella N° 16950, Art. N° 13658, (NB [REDACTED] possedeva solo una parte del mappale 186 pari a 33.00 are).

b) Variazioni catastali.

- Con nota di variazione dell'UTE di Cagliari, il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 16, Mappale 186 di are 72.90, veniva frazionato originando tra l'altro il Mappale 186/c di are 18.20.

DANTE CAUSA: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto di divisione ricevuto dal dott. Cesare Cherchi, Notaio in Cagliari, in data 15/02/1967 al N° 9801. Con il

suddetto atto il terreno sito in Decimoputzu, distinto al N.C.T. al Foglio 16, Mappale 186/c di are 18.20, passa in piena proprietà da [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED]. Registrato in Cagliari in data 09/03/1967, Casella N° 4198, Art. N° 3462.

b) Trascrizioni contro

- Nota di trascrizione del decreto di sequestro conservativo in data 30/07/1968, fino alla concorrenza di £ 3.500.000 a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] contro [REDACTED]. Con il suddetto atto viene pignorato il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 16, Mappale 186/c di are 18.20. Registrato in Cagliari in data 02/08/1968, Casella N° 12846, Art. N° 10261.

- Nota di trascrizione dell'atto di citazione notificato in data 07/08/1968 a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] contro [REDACTED]. Con il suddetto atto viene convalidato il sequestro conservativo del 30/07/1968 viene condannato [REDACTED] a mettere disposizione di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e degli altri aventi diritto la somma di £ 2.866.255 e a rappresentarne gli interessi a far data dal 06/06/1968, ordinare la divisione delle quote uguali della somma suddetta e degli interessi maturati e maturandi, condannare il [REDACTED] [REDACTED] alle spese di onorari e di giudizio. Gravante sul terreno distinto nel

N.C.T. al Foglio 16, Mappale 186/c di are 18.20. Registrato in Cagliari in data 20/11/1968, Casella N° 19365, Art. N° 15710.

c) Variazioni catastali.

- Con nota di variazione dell'U.T.E. il mappale 186/c di are 18.20 del Foglio 16 viene sostituito con il mappale 393 di are 18.20.

DEBITORE: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della denuncia di successione N° 62, Vol. 90 di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]. Con tale successione il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 16 mappale 393 di are 18.20, passava in virtù di successione legittima per una quota pari ad 1/3 a favore della [REDACTED] e la restante quota pari a 1/6 ciascuno, a favore dei [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. Registrato in Cagliari in data 26/03/2002, Casella N° 15558, Art. N° 12313.

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare in data 12/08/2008, N° 1312, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]. Con il suddetto atto viene pignorato una quota pari a 2/6 del terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 16, Mappale 393 di are 18.20. Registrato in Cagliari in data 11/09/2008, Casella N° 31277, Art. N° 21647.

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca esattoriale a favore della [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] in forza di atto esecutivo del 15/01/2007,
N° 2007/49, gravante per una quota pari a 1/3 del terreno sito in
Decimoputzu distinto nel N.C.T., al Foglio 16, Mappale 393 di are 18.20.
Ipoteca di € 209.220,00. Registrato in data 30/01/2007, Casella N° 4010
Art. N° 543.

- Iscrizione di ipoteca esattoriale a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] in forza di atto esecutivo del 05/05/2008, N°
2008/262, gravante per una quota pari a 1/3 del terreno sito in
Decimoputzu distinto nel N.C.T., al Foglio 16 Mappale 393 di are 18.20.
Ipoteca di € 189.672,40. Registrato in data 13/05/2008, Casella N° 17024
Art. N° 3206.

d) Variazioni catastali.

- Con nota di variazione in seguito a denuncia per causa di morte in atti
dal 08/07/2002, prot. 246840, il terreno sito in Decimoputzu distinto nel
N.C.T. al Foglio 16, Mappale 393 di are 18.20, passava da [REDACTED]
[REDACTED] a [REDACTED] per una quota pari a 2/6 e la restante quota pari a
1/6 ciascuno, a favore dei [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

N.C.T. COMUNE CENSUARIO DI DECIMOPUTZU

INTESTAZIONE : ██████████ (proprietà 1/3) e ██████████

██████████, ██████████ (proprietà 1/6 cadauno)

FOGLIO: 16 PARTICELLA:393 SUBALTERNO: -

QUALITÀ: SEMINATIVO CLASSE: 3 SUPERFICIE: 00.18.20

R.D.: € 4,70 R.A.: 4,23

Nota (6) In allegato alla figura 6 è riportato: lo stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Decimoputzu, Foglio 16 in scala 1:2000, con l'individuazione del mappale 393; la visura catastale del mappale 393.

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

Ubicazione e descrizione del terreno.

Il terreno, è posto in località "San Basilio", è individuato nel N.C.T. con il mappale 393 del Foglio di mappa 16 di are 18.20. Il terreno è ubicato a circa 1,8 Km dal centro abitato di Decimoputzu. Si accede, per chi arriva dal paese, percorrendo per circa 1,5 Km delle strade asfaltate e deviando lungo una strada di penetrazione agraria non asfaltata ma in buone condizioni di percorribilità per circa 350 m. L'accesso al mappale 393 avviene da tale strada attraverso una servitù di passaggio. La forma del lotto è rappresentata da un rettangolo molto allungato. La morfologia del sito è caratterizzata da un'ampia pianura piantumata a vigneto con tipologia ad "alberello". Attualmente nel terreno non sono presenti fabbricati rurali. Il terreno risulta totalmente privo di recinzione.

3° QUESITO: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento - La descrizione del bene riportata nell'atto di pignoramento è conforme a come è il bene allo stato attuale, ed i dati catastali di identificazione del bene sono esatti.

4° QUESITO: Variazioni per l'aggiornamento del catasto - Attualmente il terreno risulta ineditato e pertanto non è necessario alcun aggiornamento in catasto

5° QUESITO: Inquadramento Urbanistico. L'immobile oggetto di pignoramento è inserito nel PUC del Comune di Decimoputzu, in una zona omogenea "E1" a destinazione Agricola "Aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata". L'indice fondiario massimo è di 0.03 mc/mq per le residenze a servizio delle aziende agricole e 0.10 mc/mq per opere connesse con l'esercizio di attività agricola e zootecnica, derogabile in aumento ai sensi dell'art. 4 del D.A. EE.LL.FF.U N° 2266/U del 20/12/1983. Altezza massima m 6,50 per le residenze, libera per i fabbricati non residenziali; distacco dai confini m 6,00; per quelli adibiti ad allevamento zootecnico intensivo m 50,00; distacco dei fabbricati residenziali da quelli destinati al ricovero di animali m 10,00. Superficie minima del lotto mq 10.000, riducibile a mq 5.000 per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici

Nota (7) *In allegato alla figura 7 è riportata: copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio*

dell'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu in data 01/10/2009

prot. 3485 dietro regolare richiesta dello scrivente CTU.

6° QUESITO: Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Decimoputzu per l'immobile oggetto del pignoramento.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu non è stato possibile individuare alcun elaborato relativamente a tale terreno.

7° QUESITO: possibilità di vendita del bene in più lotti. Considerata

la consistenza del bene, la sua distribuzione planimetrica, la sua superficie, la possibilità di accesso dalla strada pubblica, si ritiene che il bene in oggetto non possa essere suddiviso e quindi venduto in più lotti.

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

9° QUESITO: l'immobile è utilizzato dagli stessi proprietari.

10° QUESITO: l'immobile non risulta occupato.

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.

3) 2/6 DEL TERRENO IN DECIMOPUTZU (CA), CENSITO AL N.C.T.

AL FOGLIO 17, MAPPALE 316 (ex 103/B) DI HA 1.37.00

8/12 DEL TERRENO CENSITO AL N.C.T. AL FOGLIO 17, MAPP. 317

(ex 103/C) DI ARE 2.75.

DANTE CAUSA: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della donazione ricevuta dal dott. Enrico Barca Cao, Notaio in Decimomannu, in data 28/10/1926 registrata a Cagliari il 17/11/1926 al N° 1557. Con il suddetto atto viene trasferita a [REDACTED] la piena e perfetta proprietà del terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 17, Mappale 103 di ha 2.43.60. Registrato in Cagliari in data 24/01/2007, Casella N° 670, Art. N° 645, Vol. 1581/45.

DANTE CAUSA: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della denuncia di successione N° 44, Vol. 638, di Sabiucciu Giuseppe deceduto il 26/05/1966. Con il suddetto atto il terreno sito in Decimoputzu, distinto nel N.C.T. al Foglio 17, Mappale 103 di ha 2.43.60, passa in virtù di successione legittima ai [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Registrato in Cagliari in data 14/10/1968, Casella N° 16950, Art. N° 13658.

d) Variazioni catastali.

- Con nota di variazione dell'U.T.E. il Mappale 103 del Foglio 17 di ha 2.43.60, viene frazionato nei mappali: 103/b di ha 1.37.00 e 103/c di are 2.75.

DANTE CAUSA [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto di divisione ricevuto dal dott. Cesare Cherchi, Notaio in Cagliari in data 15/02/1967, al N° 9801. Con il suddetto atto i terreni siti in Decimoputzu, distinti nel N.C.T. al Foglio 17, Mappale 103/b di ha 1.37.00 e la quota pari a ½ del Mappale 103/c di are 2.75 passa in piena proprietà da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED]. Registrato in Cagliari in data 09/03/1967, Casella N° 4198, Art. N° 3462.

b) Trascrizioni contro

- Nota di trascrizione del decreto di sequestro conservativo in data 30/07/1968 fino alla concorrenza di € 3.500.000, a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] contro [REDACTED]. Con il suddetto atto viene pignorato il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 17, Mappale 103/b di ha 1.37.00 e ½ del Mappale 103/c di are 2.75. Registrato in Cagliari in data 02/08/1968, Casella N° 12846, Art. N° 10261.

- Nota di trascrizione dell'atto di citazione notificato in data 07/08/1968 a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] contro [REDACTED]. Con il suddetto atto viene convalidato il sequestro conservativo del 30/07/1968, viene condannato

ASTE GIUDIZIARIE.it

██████████ a mettere disposizione ██████████ ██████████
██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e degli altri aventi diritto la
somma di € 2.866.255 e a rappresentarne gli interessi a far data dal
06/06/1968, ordinare la divisione delle quote uguali della somma
suddetta e degli interessi maturati e maturandi, condannare ██████████
██████████ alle spese di onorari e di giudizio. Gravante sul terreno distinto nel
N.C.T. al Foglio 17, Mappale 103/b di ha 1.37.00 e ½ del Mappale 103/c
di are 2.75. Registrato in Cagliari in data 20/11/1968, Casella N° 19365,
Art. N° 15710.

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca volontaria per la somma di € 614.500.000, a favore
del ██████████. contro ██████████ ██████████, in forza di
contratto di mutuo ricevuto in data 05/11/1993 n. 22683, dal dott.
Giovanni Rossetti notaio in Carbonia. L'ipoteca viene iscritta sul terreno
sito in Decimoputzu distinto nel N.C.T. al Foglio 17, Mappale 316 di ha
1.37.00 e sulla quota parte pari ad ½ di terreno distinto nel N.C.T. al
Foglio 17, Mappale 317 di are 2.75. Registrato in data 11/11/1993,
Casella N° 25211 Art. N° 3755.

d) Variazioni catastali.

- Con nota di variazione dell'U.T.E. il mappale 103/b di ha 1.37.00 e il
Mappale 103/c di are 2.75 del Foglio 17, venivano sostituiti
rispettivamente con i mappali 316 di ha 1.37.00 e 317 di are 2.75.

DEBITORE: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della denuncia di successione N° 62, Vol. 90 di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 29/12/2000. Con tale successione i terreni siti in Decimoputzu distinti nel N.C.T. al Foglio 17, Mappale 316 di ha 1.37.00 e il Mappale 317 di are 2.75 per la quota pari a ½, passavano in virtù di successione legittima per una quota pari ad 1/3 a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e la restante quota pari a 1/6 ciascuno a favore dei [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. Registrato in Cagliari in data 26/03/2002, Casella N° 15558, Art. N° 12313.

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare in data 12/08/2008 N° 1312 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]. Con il suddetto atto viene pignorato una quota pari a 2/6 del terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 17, Mappale 316 di ha 1.37.00 e la quota pari a 8/12 del terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 17, Mappale 317 di are 2.75. Registrato in Cagliari in data 11/09/2008, Casella N° 31277, Art. N° 21647.

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca esattoriale a favore della [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto esecutivo del 15/01/2007 N° 2007/49, gravante per una quota pari a 1/3 dei terreni siti in Decimoputzu

distinti nel N.C.T. al Foglio 17, Mappale 316 di ha 1.37.00 per la quota pari a 1/3 e Mappale 317 di are 2.75 per la quota pari a 2/3. Ipoteca di € 209.220,00. Registrato in data 30/01/2007, Casella N° 4010 Art. N° 543.

- Iscrizione di ipoteca esattoriale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], in forza di atto esecutivo del 05/05/2008 N° 2008/262, gravante per una quota pari a 1/3 dei terreni siti in Decimoputzu distinti nel N.C.T. al Foglio 17, Mappale 316 di ha 1.37.00 per la quota pari a 1/3 e Mappale 317 di are 2.75 per la quota pari a 2/3. Ipoteca di € 189.672,40. Registrato in data 13/05/2008, Casella N° 17024 Art. N° 3206.

d) Variazioni catastali.

- Con nota di variazione in seguito a denuncia per causa di morte in atti dal 08/07/2002 prot. 246840 il terreno sito in Decimoputzu distinto nel N.C.T. al Foglio 17, Mappale 316 di ha 1.37.00 di are 18.20 passava da [REDACTED] a [REDACTED] per una quota pari a 2/6 e la restante quota pari a 1/6 ciascuno a favore dei [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

N.C.T. COMUNE CENSUARIO DI DECIMOPUTZU

INTESTAZIONE: [REDACTED] (proprietà 1/3) e [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (proprietà 1/6 cadauno)

1) FOGLIO: 17 PARTICELLA: 316 SUBALTERNO:

QUALITÀ: SERRA CLASSE: U SUPERFICIE: 01.37.00

R.D.: € 778,30 R.A.: 219,34

2) FOGLIO: 17 PARTICELLA: 317 SUBALTERNO: -

QUALITÀ: SEMINATIVO CLASSE: 2 SUPERFICIE: 00.02.75

R.D.: € 1,21 R.A.: 0,78

Nota (8) *In allegato alla figura 8 è riportato: lo stralcio della Planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Decimoputzu, Foglio 17 in scala 1:2000, con l'individuazione dei mappali 316 e 317; la visura catastale dei mappali 316 e 317.*

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

Ubicazione e descrizione del terreno.

Gli immobili oggetto del pignoramento, fanno parte di un'azienda agraria sita nel Comune di Decimoputzu, in località "Stracoxius". I terreni di cui si compone l'azienda sono individuati nel N.C.T. al Foglio di mappa 17 con i Mappali: 316 di ha 1.37.00 e 317 di ha 0.02.75, per complessivi mq 13.975. L'azienda è ubicata a circa 0,6 Km dal centro abitato di Decimoputzu. L'accesso all'azienda avviene direttamente dalla strada vicinale denominata "Stracoxius". L'azienda è totalmente recintata, tramite paletti in ferro e rete metallica avente un'altezza di m 2.00, piante di frangivento, per lo più di specie ulivastro, che delimitano l'intera proprietà; mentre l'accesso al lotto avviene attraverso un ampio cancello in ferro scorrevole con comando manuale ed elettrocomandato a distanza.

L'approvvigionamento idrico per l'intera azienda, è garantito da due pozzi della profondità rispettivamente di m 50 e 40, come indicato dal ■ della pignorata, che per mezzo di elettropompe convogliano l'acqua in dei serbatoi di accumulo. Il clima della zona è temperato, caratterizzato da piovosità nel periodo autunno-inverno e da temperature comprese fra i 35 e 0 gradi centigradi. Le strutture inserite all'interno dell'azienda sono: 1) fabbricato appoggio, 2) cucina rustica, 3) magazzino e porcilaia, 4) ex serra ferro/ondulina, 5) tunnel ferro/nylon, 6) sala lavorazioni, 7) serra ferro/vetro, 8) serra ferro/vetro. All'interno delle serre sono posizionati degli impianti del tipo a "goccia" e a "nebulizzazione". Nelle serre indicate con 7 e 8, sono presenti degli impianti di coibentazione che si "stendono" orizzontalmente ad un'altezza di m 2,50 dal piano di calpestio, comandati in modo elettromeccanico. Le serre sono climatizzate con impianti di riscaldamento ad acqua calda e con generatori ad aria calda.

Nota (9) *In allegato alla figura 9 è riportata: l'aerofoto dal satellite con l'individuazione dell'azienda agricola; planimetria con l'individuazione delle strutture inserite all'interno dell'azienda.*

1) FABBRICATO APPOGGIO (Casa padronale bilivelli)

È composta da un fabbricato a due piani fuori terra destinato all'alloggio di due nuclei familiari. Il piano terra è adibito ad alloggio della pignorata che vive stabilmente in azienda mentre il piano primo è adibito ad

alloggio per la famiglia del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietario di una quota pari a 1/6 dell'azienda e che vi risiede stabilmente. La struttura portante è in muratura di blocchetti prefabbricati in calcestruzzo delle dimensioni di cm 20x20x40, completamente intonacati e tinteggiati all'esterno con pittura di colore bianco. La copertura a doppia falda inclinata è realizzata tramite un solaio misto in latero-cemento, sormontato da un manto di tegole tipo "coppo". L'accesso al piano primo avviene attraverso una scala esterna in cemento armato collocata lateralmente alla struttura, ed in parte chiusa con delle vetrate. Sono di seguito descritti i due livelli. Il piano terra è così composto: ingresso - cucina di mq 24.92, salone di mq 46.03, camera 1 di mq 23.27, camera 2 di mq 19.80, bagno di mq 7.12, disimpegno di mq 2.34 per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 123.48, con superficie lorda di mq 151.32. A ciò va aggiunta la veranda chiusa di mq 9.88. L'altezza del piano è di m 2.90. 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 e battiscopa in grès di colore chiaro;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile con malta cementizia non rasata;

- Tinteggiatura sulle pareti e sul soffitto;
- Bagno placcato con piastrelle in grès con i seguenti accessori: doccia, lavabo, bidet e wc;
- Porte interne in legno tamburato;
- Infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato e a norma.

Il piano primo è così composto: ingresso- salone – angolo cottura di mq 45.30, camera 1 di mq 25.30, ripostiglio di mq 3.60, camera 2 di mq 16.43, bagno di mq 8.58, disimpegno di mq 5.53, camera 3 di mq 17.82 per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 122.56, oltre ad una veranda chiusa di mq 9.82. La superficie lorda del piano primo è di mq 151.20. L'altezza di interpiano essendo il tetto a due falde inclinate è variabile da un minimo di m 2.05 a un massimo di m 3.45. 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 e battiscopa in grès ceramico;

- Intonaco sulle pareti di tipo civile con malta cementizia non rasata;
- Tinteggiatura sulle pareti e sul soffitto;
- Bagno placcato con piastrelle in grès con i seguenti accessori: doccia, lavabo, bidet e wc;
- Porte interne in legno massello;
- Infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuiti d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato.

2) CUCINA RUSTICA

È composta da un fabbricato ad un piano fuori terra adibito a cucina rustica, ubicato in prossimità della casa padronale e così composto: ingresso - cucina di mq 28.50 e ripostiglio di mq 9.42, per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 37.92 e superficie lorda di mq 46.65. La struttura portante è in muratura di blocchetti prefabbricati in calcestruzzo delle dimensioni di cm 20x20x40, completamente intonacati e tinteggiati all'esterno con pittura di colore bianco. La copertura a falda inclinata è realizzata tramite un solaio misto in latero-cemento, sormontato da un manto di tegole tipo "portoghesi". 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 e battiscopa in grès di colore chiaro;
 - Intonaco sulle pareti di tipo civile con malta cementizia non rasata;
 - Tinteggiatura sulle pareti e sul soffitto di colore bianco;
 - Infissi esterni in alluminio con scurini;
 - Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
 - Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato e a norma.

3) MAGAZZINO - PORCILAIA



Il magazzino-porcilaia è costituito da un capannone delle dimensioni esterne di m 12.10 x 12.00. La struttura portante è di tipo misto realizzata in parte in muratura portante dello spessore di cm 25, in parte con pilastri in c.a. La copertura a falda inclinata è realizzata tramite delle travi portanti in ferro del tipo reticolari, che reggono la sovrastante copertura in lastre ondulate in fibrocemento tipo "eternit". Le aperture finestrate sono dotate di infissi in ferro, così come la porta di accesso al capannone. Il fabbricato risulta così composto: magazzino di mq 109.85, box 1 di mq 5.56, box 2 di mq 7.80, box 3 di mq 8.03, per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 131,24. La superficie lorda è di mq 145.20.



L'altezza minima e massima del locale è rispettivamente di m 3,20 e 4,20. Al magazzino si accede attraverso un loggiato della superficie di mq 52,90. La copertura del loggiato è realizzata tramite delle travi portanti in ferro (putrelle) con sovrastante copertura in lastre ondulate in fibrocemento tipo "eternit".

4) **EX SERRA FERRO - ONDULINE**

Originariamente nata come serra, ha una superficie coperta di mq 481,08, ed è composta da una navata delle dimensioni di m 11,00x42,00. La struttura principale è realizzata tramite un sistema di montanti e travi molto snelle in acciaio che hanno la funzione di sostenere il materiale di copertura e i carichi fissi e accidentali. La struttura, secondaria che è costituita dal complesso di supporti metallici di ancoraggio delle lastre di copertura in materiale tipo "coverpan", con coibentazione dello spessore di cm 4. La struttura sopra descritta, che funge da filtro collegamento tra il magazzino e l'area lavorazione, è realizzata con pavimentazione industriale a cemento liscio "elicoidato". La struttura ha delle pareti laterali in muratura con spessore di 0,20 m e altezza pari a 1,20 m. L'utilizzo è quello di magazzino - deposito attrezzi.

5) **SERRA TUNNEL FERRO - PLASTICA (NYLON)**

La serra tunnel ha una superficie coperta di mq 1.854 circa, ed è composta da quattro navate ad arco delle dimensioni ciascuna di m 57,50 x 8,00. La struttura portante è realizzata con prefabbricati metallici

tubolari leggeri del tipo asportabile. L'ancoraggio a terra è realizzato tramite plinti e cordoli in calcestruzzo. La struttura portante è composta da archi di tubo del diametro di 60/1,5 mm a passo costante, con copertura in nylon. All'interno dello stesso è presente l'irrigazione elettrocomandata e dei percorsi pedonali ortogonali in cemento che dividono l'ambiente in vari settori necessari per l'attività agricola.

6) SALA LAVORAZIONI

La sala lavorazioni ha superficie coperta di mq 432,32 ed è costituita da una navata delle dimensioni di m 11,20 x 38,60. La struttura principale è realizzata tramite un sistema di montanti e travi molto snelle in acciaio, che hanno la funzione di sostenere il materiale di copertura e i carichi fissi e accidentali. La struttura secondaria che è costituita dal complesso di supporti metallici di ancoraggio delle lastre di copertura in materiale tipo "coverpan". La struttura sopra descritta, che funge da filtro collegamento tra le serre e la serra tunnel, è realizzata con pavimentazione industriale a cemento liscio "elicoidato". All'interno di tale struttura risulta realizzato abusivamente aderente al lato prospiciente la serra ferro-vetro (7) un blocco uffici, composto da una struttura in laterizio ed infissi in alluminio adibita ad ufficio 1 di mq 17,25 e ufficio 2 di mq 15,56. All'interno sempre della struttura, staccato rispetto al blocco uffici, risulta realizzato un blocco bagni composto da antibagno della superficie di mq 1,48, bagno 1 di mq 3,53 e bagno 2 di mq 2,97. La

struttura portante è realizzata in blocchetti di calcestruzzo prefabbricati, solaio in latero-cemento armato. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati delle dimensioni di 8x15x30 cm. Tutti gli ambienti sia del blocco uffici che i bagni hanno le aperture finestrate che si affacciano non all'esterno bensì all'interno del capannone. Entrambi i bagni sono dotati di areazione forzata, costituita da una ventola su parete tipo "Vortice".

7) SERRA FERRO-VETRO

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 sei campate assemblate dell'ordine dimensionale di m 6,40 cadauna. Le dimensioni planimetriche di ciascuna campata è di m 6,40 x 63,58, per un totale di superficie coperta complessiva dell'ordine di 2.454 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 (lastre di vetro) 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 bi-sistema di climatizzazione ad aria e/o acqua calda, 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 ed inoltre anche con tipologia a "nebulizzazione". Nella serra come già detto, è presente l'impianto di coibentazione che si sviluppa orizzontalmente ad un'altezza di m 2,50 dal piano di calpestio, comandato in modo elettromeccanico.

8) SERRA FERRO-VETRO

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 5 campate assemblate, dell'ordine dimensionale di m 8,00 ciascuna, di cui una più corta in lunghezza come si può rilevare dagli allegati grafici. Le dimensioni planimetriche sono le seguenti: quattro campate di m 8,00 x 59,86 ed una campata di 8,00 x 41,20 per un totale di superficie coperta complessiva dell'ordine di 2.257 mq circa. 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 bi-sistema di climatizzazione ad aria e/o acqua calda, 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 ed inoltre anche con tipologia a "nebulizzazione". Nella serra come già detto, è presente l'impianto di coibentazione che si sviluppa orizzontalmente ad un'altezza di m 2,50 dal piano di calpestio, comandato in modo elettromeccanico.

Nota (10) In allegato alla figura 10 è riportato: la planimetria con l'ubicazione dei fabbricati all'interno dell'azienda agricola, la pianta piano terra e primo del locale appoggio 1) in scala 1:100; la pianta della

Cucina Rustica 2) in scala 1:100; la pianta Locale Magazzino e Deposito Attrezzi 3) in scala 1:100; la pianta della Serra ferro-onduline 4) in scala 1:250; la pianta della serra-tunnel ferro-plastica 5) in scala 1:250; la pianta della Sala lavorazione e Serra ferro-vetro 6) - 7) in scala 1:250; la pianta della Serra ferro-vetro 8) in scala 1:250 come rilevato dai sopralluoghi in situ.

3° QUESITO: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento - La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

4° QUESITO: Variazioni per l'aggiornamento del catasto – Attualmente il terreno risulta edificato con fabbricati a destinazione agricola ma non risultano censiti. Occorrerebbe pertanto procedere all'accatastamento dei fabbricati esistenti che saranno accatastati a seconda della loro specificità.

5° QUESITO: Inquadramento Urbanistico. L'immobile oggetto di pignoramento è inserito nel PUC del Comune di Decimoputzu in una zona omogenea "E1", Aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata, caratterizzate da un indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per le residenze a servizio delle aziende agricole e 0,10 mc/mq per opere connesse con l'esercizio di attività agricola e zootecnica, derogabile in aumento ai sensi dell'art. 4 del D.A. EE.LL.FF.U N° 2266/U del 20/12/1983. L'altezza massima è di m 6,50 per le residenze,

libera per i fabbricati non residenziali; distacco dai confini m 6,00; per quelli adibiti ad allevamento zootecnico intensivo è di m 50,00; distacco dei fabbricati residenziali da quelli destinati al ricovero di animali è di m 10,00. Superficie minima del lotto mq 10.000, riducibile a mq 5.000 per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici.

Nota (11) In allegato alla figura 11 è riportato: copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu in data 01/10/2009 prot. 3485; copia delle norme di attuazione del PUC del Comune di Decimoputzu relativo alle zone omogenee "E".

6° QUESITO: Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu per l'immobile oggetto del pignoramento.

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Decimoputzu, rappresentata dal P.E. Roberto Pili, ha consegnato allo scrivente le fotocopie degli elaborati progettuali approvati sugli immobili oggetto del pignoramento immobiliare. Dalla verifica degli stessi atti si è rilevato che, sono stati presentati i seguenti progetti tutti a nome di [REDACTED]. In data 14/05/1992, prot. N° 2407, è stato presentato un Progetto di "Variante ed esecuzione ad opere di miglioramento fondiario da introdurre in agro di Decimoputzu, località Stracoxius" – serra ferro-vetro – sala lavorazione, su cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia N° 49/93. In data 16/12/1993 prot N° 7054, è stato presentato un Progetto di "Esecuzione

di opere di miglioramento fondiario da introdurre in agro di Decimoputzu località Stracoxius”, su cui è stata rilasciata la Conc. Edil. N° 12/94. In data 16/05/2005, prot N° 2700, è stato presentato una richiesta di autorizzazione edilizia per la realizzazione di una serra tunnel in ferro nylon e per la sostituzione della copertura nella serra in ferro onduline su cui è stata rilasciata l’Autorizzazione Edilizia N° 34/2005. Ora dalle verifiche delle progettazioni sopra calendate e dai sopralluoghi in situ, si sono rilevati una serie di abusi edilizi nell’azienda agricola. In particolare si sono rilevati diversità nelle serre, che sono variate come dimensioni rispetto al progetto assentito e forma, che comunque possono essere sanate presentando un progetto in “Accertamento di conformità” riportante la corretta situazione dei luoghi. Altri abusi, si sono riscontrati sia nel magazzino-porcilaia, comunque sanabile sempre con una pratica edilizia d’”Accertamento in conformità” e sia all’interno della sala lavorazioni, dove si sono riscontrati la presenza di bagni e uffici non dichiarati. Diversa è la situazione della casa alloggio. Infatti la situazione attuale risulta notevolmente differente dal progetto approvato. Esempio, nella situazione assentita è presente una singola unità immobiliare al piano terra mentre dai rilievi, si è riscontrato la presenza di due unità immobiliari, una per piano, adibite a residenza. In realtà, considerando la superficie catastale dell’azienda agricola, la situazione non sarebbe sanabile ma accorpendo le superfici di altri lotti agricoli di proprietà della

stessa pignorata, come indicato dallo stesso ufficio tecnico comunale, si potrebbe dirottare tutta la volumetria edificabile nell'area agricola e quindi sanare l'abuso edilizio rilevato. Lo stesso discorso vale per la cucina rustica realizzata abusivamente.

Nota (12) *In allegato alla figura 12 sono riportati: gli stralci dei progetti presentati dalla pignorata relativamente alla Conc. Edil. N° 49/93, Conc. Edil. N° 12/94 e Autorizz. Edil. N° 34/2005.*

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

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

9° QUESITO: l'immobile in oggetto risulta attualmente utilizzato come azienda agricola dalla stessa proprietaria.

10° QUESITO: la costruzione appoggio è stata realizzata su due livelli. Il piano terra è adibita ad abitazione principale della pignorata mentre il piano primo, è adibito ad abitazione [REDACTED].

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.

4) 2/6 DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN DECIMOPUTZU (CA), CENSITO
AL N.C.T. AL FOGLIO 22, MAPPALI: 171 (ex 62/B) DI ARE 28.25 E 173
(ex 64/B) DI ARE 25.35.

DANTE CAUSA: [REDACTED] [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto di divisione ricevuto dal dott. Cesare Cherchi, Notaio in Cagliari in data 15/02/1967, al N° 9801. Con il suddetto atto i terreni siti in Decimoputzu distinti nel N.C.T. al Foglio 22, Mappali: 64/b di are 25.35 e 62/b di are 29.15, passano in piena proprietà da [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED].

Registrato in Cagliari in data 09/03/1967, Casella N° 4198, Art. N° 3462.

b) Trascrizioni contro

- Nota di trascrizione del decreto di sequestro conservativo in data 30/07/1968 fino alla concorrenza di € 3.500.000, a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]. Con il suddetto atto vengono pignorati i terreni distinti nel N.C.T. al Foglio 22, Mappali: 64/b di are 25.35 e 62/b di are 29.15.

Registrato in Cagliari il 02/08/1968, Casella N° 12846, Art. N° 10261.

- Nota di trascrizione dell'atto di citazione notificato in data 07/08/1968, a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]. Con il suddetto atto viene

convalidato il sequestro conservativo del 30/07/1968, viene condannato

██████████ a mettere disposizione di ██████████, ██████████
 ██████████, ██████████, ██████████ e degli altri aventi diritto la
 somma di € 2.866.255 e a rappresentarne gli interessi a far data dal
 06/06/1968, ordinare la divisione delle quote uguali della somma
 suddetta e degli interessi maturati e maturandi, condannare il ██████████

██████████ alle spese di onorari e di giudizio. Gravante sui terreni distinti nel
 N.C.T. al Foglio 22, Mappali: 64/b di are 25.35 e 62/b di are 29.15.
 Registrato in Cagliari il 20/11/1968, Casella N° 19365, Art. N° 15710.

c) Variazioni catastali.

- Con nota di variazione dell'U.T.E. i Mappali: 64/b di are 25.35 e 62/b
 di are 29.15 del Foglio 22, venivano sostituiti con i Mappali: 173 di are
 25.35 e 171 di are 28.25.

DEBITORE: ██████████

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della denuncia di successione N° 62, Vol. 90, di
 ██████████ deceduto il ██████████. Con tale successione i terreni
 siti in Decimoputzu distinti nel N.C.T. al Foglio 22, Mappali: 171 di are
 28.25 e 173 di are 25.35, passavano in virtù di successione legittima per
 una quota pari ad 1/3 a favore della ██████████



██████████ e la restante quota pari a 1/6 ciascuno a favore dei ██████████

██████████, ██████████. Registrato in Cagliari

il 26/03/2002, Casella N° 15558, Art. N° 12313.



b) Trascrizioni contro.



- Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare in data 12/08/2008 N° 1312, a favore della [REDACTED], contro [REDACTED]. Con il suddetto atto viene pignorato una quota pari a 2/6 del terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 22, composto dai Mappali: 171 di are 28.25 e 173 di are 25.35. Registrato in Cagliari in data 11/09/2008, Casella N° 31277, Art. N° 21647.

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca esattoriale a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] in forza di atto esecutivo del 15/01/2007 n. 2007/49, gravante per una quota pari a 1/3 dei terreni siti in Decimoputzu distinti nel N.C.T. al Foglio 22, Mappali: 171 di are 28.25 e 173 di are 25.35. Ipoteca di € 209.220,00 Registrato in data 30/01/2007, Casella N° 4010 Art. N° 543.

- Iscrizione di ipoteca esattoriale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], in forza di atto esecutivo del 05/05/2008 n. 2008/262, gravante per una quota pari a 1/3 dei terreni siti in Decimoputzu distinti nel N.C.T. al Foglio 22, Mappali: 171 di are 28.25 e 173 di are 25.35. Ipoteca di € 189.672,40. Registrato in data 13/05/2008, Casella N° 17024 Art. N° 3206.

d) Variazioni catastali.

- Con nota di variazione in seguito a denuncia per causa di morte in atti dal 08/07/2002 prot. 246840, il terreno sito in Decimoputzu distinto nel

N.C.T. al Foglio 22, Mappali: 171 di are 28.25 e 173 di are 25.35, passava da [REDACTED] a [REDACTED] per una quota pari a 2/6 e la restante quota pari a 1/6 ciascuno a favore dei [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

N.C.T. COMUNE CENSUARIO DI DECIMOPUTZU

INTESTAZIONE : [REDACTED] (proprietà 1/3) e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (proprietà 1/6 cadauno)

1) FOGLIO: 22 PARTICELLA: 171 SUBALTERNO:

QUALITÀ: SEMINATIVO CLASSE: 4 SUPERFICIE: 00.28.25

R.D.: € 3,65 R.A.: 2,63

2) FOGLIO: 22 PARTICELLA: 173 SUBALTERNO:

QUALITÀ: SEMINATIVO CLASSE: 4 SUPERFICIE: 00.25.35

R.D.: € 3,27 R.A.: 2,36

Nota (13) *In allegato alla figura 13 è riportata: copia della planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Decimoputzu, Foglio 22 in scala 1:2000, con l'individuazione dei Mappali 171 e 173; la visura catastale dei Mappali 171 e 173.*

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

Ubicazione e descrizione del terreno.

Il terreno, sito in località "Bia Siliqua" di complessivi mq 5.360 è composto da due corpi adiacenti individuati nel N.C.T. al Foglio di

mappa 22 con i mappali: 171 di are 28.25, 173 di are 25.35. Il terreno è ubicato in prossimità del tiro a volo a circa qualche chilometro dal centro abitato di Decimoputzu. Si affaccia direttamente su una strada comunale asfaltata Decimoputzu-Siliqua. La forma del lotto risulta essere rappresentata da un poligono pluri-lato irregolare e allungato con un lato, di tale poligono, che si affaccia sulla strada precedentemente menzionata. La morfologia del sito è caratterizzata da un'ampia pianura piantumata con eucaliptus, in parte percorso dal fuoco. Nel terreno non sono presenti fabbricati rurali e risulta privo di recinzione.

3° QUESITO: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento - La descrizione del bene riportata nell'atto di pignoramento è conforme a come è il bene allo stato attuale, ed i dati catastali di identificazione del bene sono esatti.

4° QUESITO: Variazioni per l'aggiornamento del catasto - Attualmente il terreno risulta ineditato e pertanto non è necessario alcun aggiornamento in catasto

5° QUESITO: Inquadramento Urbanistico. L'immobile oggetto di pignoramento, come è possibile verificare nel Certificato di Destinazione Urbanistica di cui alla fig. 7, è inserito nel PUC del Comune di Decimoputzu in una zona omogenea "E2", Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, caratterizzate da un indice

fondario massimo di 0,03 mc/mq per le residenze a servizio delle aziende agricole e, 0,10 mc/mq, per opere connesse con l'esercizio di attività agricola e zootecnica, derogabile in aumento ai sensi dell'art. 4 del D.A. EE.LL.FF.U N° 2266/U del 20/12/1983. Altezza massima è di m 6,50 per le residenze, libera per i fabbricati non residenziali; il distacco dai confini è m 6,00, per quelli adibiti ad allevamento zootecnico intensivo è m 50,00; il distacco dei fabbricati residenziali da quelli destinati al ricovero di animali è m 10,00. Superficie minima del lotto mq 10.000, riducibile a mq 5.000 per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici

6° QUESITO: Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu per l'immobile oggetto del pignoramento.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu non è stato possibile individuare alcun elaborato relativamente a tale terreno.

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

8° QUESITO: l'immobile in oggetto è pignorato pro quota dall'atto di pignoramento.

9° QUESITO: l'immobile in oggetto risulta attualmente non utilizzato.

10° QUESITO: l'immobile non risulta occupato.

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.

5) 2/6 DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN DECIMOPUTZU (CA), CENSITO AL N.C.T. AL FOGLIO 25, MAPPALI: 598 DI ARE 31.10, 599 DI ARE 30.85 E 600 DI ARE 51.95.

DANTE CAUSA: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della denuncia di successione N° 31, Vol. 595, di [REDACTED], deceduta il [REDACTED]. Con tale successione i terreni distinti nel N.C.T. al Foglio 25, Mappali: 598, 599 e 600, venivano trasferiti in virtù di successione legittima a [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] Il [REDACTED] [REDACTED] rinunciava all'usufrutto uxorio con atto ricevuto dal dott. Vincenzo Bertone, coadiutore temporaneo del Notaio Fernanda Locci, in data 23/01/1964, registrato a Cagliari il 20/02/1964, Cas. N° 2807, Art. N° 2376. Registrato a CA il 27/04/1964, Cas. N° 6623, Art. N° 5583.

DANTE CAUSA: [REDACTED]

a) Atto d'acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto di divisione ricevuto dal dott. Vincenzo Bertone, coadiutore temporaneo del Notaio Fernanda Locci, in data

23/01/1964 al n. 5391. Con il suddetto atto i terreni distinti nel N.C.T. al Foglio 25, Mappali: 598 di are 31.10, 599 di are 30.85 e 600 di are 51.95, passavano in piena proprietà da [REDACTED]

[REDACTED] Registrato in Cagliari in data 22/02/1964, Casella N° 2931, Art. N° 2466.

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca volontaria a favore del [REDACTED] contro [REDACTED], in forza del contratto di mutuo ricevuto dal Dott. Giovanni Rossetti, Notaio in Carbonia, in data 05/11/1993, Rep. 22683. Ipoteca di €. 614.500.000, su terreni siti in Decimoputzu, distinti nel N.C.T. al Foglio 25, Mappali: 598 di are 31.10, 599 di are 30.85 e 600 di are 51.95. Registrato in data 11/11/1993, Casella N° 25211 Art. N° 3755.

DEBITORE: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della denuncia di successione N° 62, Vol. 90, di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]. Con tale successione i terreni distinti nel N.C.T. al Foglio 25, Mappali: 598 di are 31.10, 599 di are 30.85 e 600 di are 51.95, passavano in virtù di successione legittima per una quota pari ad 1/3 a favore [REDACTED] e la restante quota pari a 1/6 ciascuno a favore [REDACTED] [REDACTED]

██████████ Registrato in Cagliari in data 26/03/2002,

Casella N° 15558, Art. N° 12313.

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare in data 12/08/2008 N° 1312, a favore della ██████████ contro ██████████

██████████ Con il suddetto atto viene pignorato una quota pari a 2/6 dei terreni siti in Decimoputzu distinti nel N.C.T. al Foglio 25, Mappali: 598 di are 31.10, 599 di are 30.85 e 600 di are 51.95. Registrato in Cagliari in data 11/09/2008, Casella N° 31277, Art. N° 21647.

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca esattoriale a favore della ██████████
██████████ contro ██████████, in forza di atto esecutivo del 15/01/2007, N° 2007/49, gravante su una quota pari a 1/3 dei terreni siti in

Decimoputzu distinti nel N.C.T. al Foglio 25, Mappali: 598 di are 31.10, 599 di are 30.85 e 600 di are 51.95. Ipoteca di € 209.220,00 Registrato in data 30/01/2007, Casella N° 4010 Art. N° 543.

- Iscrizione di ipoteca esattoriale a favore di ██████████
contro ██████████, in forza di atto esecutivo del 05/05/2008, N° 2008/262, gravante su una quota pari a 1/3 dei terreni siti in Decimoputzu distinti nel N.C.T. al Foglio 25, Mappali: 598 di are 31.10, 599 di are 30.85 e 600 di are 51.95. Ipoteca di € 189.672,40. Registrato in data 13/05/2008, Casella N° 17024 Art. N° 3206.

d) Variazioni catastali.

- Con nota di variazione in seguito a denuncia per causa di morte in atti dal 08/07/2002 prot. 246840, i terreni distinti nel N.C.T. al Foglio 25, Mappali: 598 di are 31.10, 599 di are 30.85 e 600 di are 51.95, passano da [REDACTED] a [REDACTED] per una quota pari a 2/6 e la restante quota pari a 1/6 ciascuno a favore dei [REDACTED]
[REDACTED]

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

N.C.T. COMUNE CENSUARIO DI DECIMOPUTZU

INTESTAZIONE: [REDACTED] (proprietà 1/3) e [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà 1/6 cadauno)

1) FOGLIO: **25** PARTICELLA: **598** SUBALTERNO: -
QUALITÀ: ORTO IRRIGUO CLASSE: U SUPERFICIE: 00.31.10
R.D.: € 40,96 R.A.: 40,15

2) FOGLIO: **25** PARTICELLA: **599** SUBALTERNO: -
QUALITÀ: ORTO IRRIGUO CLASSE: U SUPERFICIE: 00.30.85
R.D.: € 40,63 R.A.: 39,83

3) FOGLIO: **25** PARTICELLA: **600** SUBALTERNO: -
QUALITÀ: ORTO IRRIGUO CLASSE: U SUPERFICIE: 00.51.95
R.D.: € 68,42 R.A.: 67,07

Nota (14) *In allegato alla figura 14 è riportata: copia della planimetria catastale del N.C.T. del Comune di Decimoputzu, Foglio 25, in scala*

1:2000, con l'individuazione dei Mappali 598, 599 e 600; la visura catastale dei Mappali 598, 599 e 600.

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

Ubicazione e descrizione del terreno.

Il terreno, sito in località "Laccu de Matta" di complessivi mq 11.390, è composto da tre corpi adiacenti individuati nel N.C.T. al Foglio di mappa 25 con i mappali: 598 di are 31.10, 599 di are 30.85 e 600 di are 51.95. Il terreno è ubicato a poca distanza dal centro abitato di Decimoputzu. Si affaccia, per un lato come si può rilavare dalla planimetria catastale allegata, direttamente sulla strada asfaltata, individuata catastalmente come Via Matroxius. La forma del lotto è rappresentata da un rettangolo quasi regolare con un lato di tale poligono che si affaccia sulla strada precedentemente menzionata, mentre l'altro lato si affaccia su un fossato. La morfologia del sito è caratterizzata da un'ampia pianura priva di piantumazione. Al momento del sopralluogo il terreno era arato di recente. Il terreno è delimitato con delle siepi e su un lato con degli alberi. L'approvvigionamento idrico per le coltivazioni è garantito dalla presenza di un pozzo.

3° QUESITO: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento - La descrizione del bene riportata nell'atto di pignoramento è conforme a come è il bene allo stato attuale ed i dati catastali di identificazione del bene sono esatti.

4° QUESITO: Variazioni per l'aggiornamento del catasto –

Attualmente il terreno è ineditato e pertanto non è necessario alcun aggiornamento in catasto

5° QUESITO: Inquadramento Urbanistico. L'immobile oggetto di

pignoramento, come è possibile verificare nel Certificato di Destinazione Urbanistica di cui alla fig. 7, è inserito nel PUC del Comune di Decimoputzu, in una zona omogenea "E3", aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale caratterizzate da un indice fondiario massimo di 0.03 mc/mq, per le residenze a servizio delle aziende agricole e, 0.10 mc/mq per opere connesse con l'esercizio di attività agricola e zootecnica, derogabile in aumento ai sensi dell'art. 4 del D.A. EE.LL.FF.U N° 2266/U del 20/12/1983. Altezza massima è di m 6,50 per le residenze, libera per i fabbricati non residenziali; distacco dai confini è di m 6,00; per quelli adibiti ad allevamento zootecnico intensivo di m 50,00; distacco dei fabbricati residenziali da quelli destinati al ricovero di animali è di m 10,00. Superficie minima del lotto mq 10.000, riducibile a mq 5.000 per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici.

6° QUESITO: Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu per l'immobile oggetto del pignoramento.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu non è stato possibile individuare alcun elaborato relativamente a tali terreni.

7° QUESITO: possibilità di vendita del bene in più lotti.

Considerata la situazione attuale della proprietà (1/3), la superficie del lotto pari a mq 11.390, la sua distribuzione planimetrica, la possibilità di accesso dalla strada pubblica, si ritiene che il bene in oggetto possa essere suddiviso, sempre che ci sia l'accordo tra i proprietari.

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

9° QUESITO: il lotto di terreno è utilizzato dagli stessi proprietari.

10° QUESITO: l'immobile non è occupato.

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.

6) 333/1000 DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN DECIMOPUTZU (CA), VIA CENTRALE N° 51, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 25, MAPPALI: 4530 SUB 1 E 4530 SUB 2.

DANTE CAUSA: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogito Dott. Felice Contu, Notaio in Quartu Sant'Elena in data 11/03/1964, Rep. N° 11892, a favore di [REDACTED]. Con il presente atto viene venduto la piena e perfetta proprietà del terreno distinto in catasto al Foglio 25, Mappali: 228/f di are

4.80 e 228/1 di are 00.15. Registrato in Cagliari in data 06/04/1964,

Casella N° 5270, Art. N° 4455.

b) Trascrizioni contro

- Nota di trascrizione del decreto di sequestro conservativo in data 30/07/1968, fino alla concorrenza di £ 3.500.000 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro

[REDACTED]. Con il suddetto atto vengono pignorati i terreni distinto

nel N.C.T. al Foglio 25, Mappali: 228/f di mq 480 e 228/1 di mq 15.

Registrato in Cagliari il 02/08/1968, Casella N° 12846, Art. N° 10261.

- Nota di trascrizione dell'atto di citazione notificato in data 07/08/1968 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]. Con il suddetto atto viene convalidato il sequestro conservativo del 30/07/1968. Viene condannato

[REDACTED] a mettere disposizione di [REDACTED]

[REDACTED] e degli altri aventi diritto la

somma di £ 2.866.255 e a rappresentarne gli interessi a far data dal

06/06/1968, ordinare la divisione delle quote uguali della somma

suddetta e degli interessi maturati e maturandi, condannare [REDACTED]

[REDACTED] alle spese di onorari e di giudizio. Gravante sui terreni distinti nel

N.C.T. al Foglio 25, Mappali: 228/f di mq 480 e 228/1 di mq 15.

Registrato in Cagliari il 20/11/1968, Casella N° 19365, Art. N° 15710.

d) Variazioni catastali.

- Con nota di variazione dell'U.T.E. di Cagliari, i Mappali: 228/f di are 4.80 e 228/l di are 00.15, del Foglio 25 vengono fusi nel mappale 1126 di are 4.95.

- Con nota di variazione n. 81732 del 09/12/1993, in seguito ad introduzione del Tipo Mappale, il mappale 1126 di are 4.95 del Foglio 25 veniva caricato nel N.C.E.U. al Foglio 25 con il mappale 2660.

- Con nota di variazione prot. 17/B1 del 13/04/1994, gli immobili edificati su area distinta al Foglio 25, Mappale 2660 venivano censiti nel N.C.E.U. al Foglio 25, Mappali 2660 sub 1 e 2660 sub 2 .

DEBITORE: [REDACTED]

a) Atto di acquisto.

Nota di trascrizione della denuncia di successione N° 62, Vol. 90, di [REDACTED] deceduto il 29/12/2000. Con tale successione l'immobile sito in Decimoputzu distinto nel N.C.E.U. al Foglio 25, Mappali: 2660 sub 1 e 2660 sub 2, passavano in virtù di successione legittima per una quota pari ad 1/3 a favore [REDACTED] e la restante quota pari a 1/6 ciascuno a favore dei [REDACTED]. Registrato in Cagliari in data 26/03/2002, Casella N° 15558, Art. N° 12313.

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare in data 12/08/2008 N° 1312, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]

Con il suddetto atto viene pignorato una quota pari a 333/1000 degli immobili siti in Decimoputzu distinti nel N.C.E.U. al Foglio 25 Mappali: 2660 sub 1 e 2660 sub. 2. Registrato in Cagliari in data 11/09/2008, Casella N° 31277, Art. N° 21647.

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca esattoriale a favore della contro in forza di atto esecutivo del 15/01/2007 n. 2007/49, gravante su una quota pari a 1/3 degli immobili siti in Decimoputzu distinti nel N.C.E.U. al Foglio 25, Mappali 2660 sub 1 e 2660 sub 2. Ipoteca di € 209.220,00 Registrato in data 30/01/2007, Casella N° 4010, Art. N° 543.

- Iscrizione di ipoteca esattoriale a favore di contro in forza di atto esecutivo del 05/05/2008 n. 2008/262, gravante su una quota pari a 1/3 degli immobili siti in Decimoputzu distinti nel N.C.E.U. al Foglio 25, Mappali: 2660 sub 1 e 2660 sub 2. Ipoteca di € 189.672,40. Registrato in data 13/05/2008, Casella N° 17024, Art. N° 3206.

d) Variazioni catastali.

- Con nota di variazione del 29/12/2000 n. 258825.1/2001, prot. 325105, gli immobili censiti nel N.C.E.U. al Foglio 25, Mappali: 2660 sub 1 e 2660 sub 2, passano da a per una quota

pari a 2/6 e la restante quota pari a 1/6 ciascuno a favore [REDACTED]

- Variazione con notifica 182557/2001, del 23/09/2009, per classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. N° 701/94), costituita dalla soppressione delle particelle al NCEU, Fg. 25, Mappali: 2660 sub 1 e 2, per allineamento mappe.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

N.C.E.U. COMUNE CENSUARIO DI DECIMOPUTZU

INTESTAZIONE : [REDACTED]

1) FOGLIO: **25** PARTICELLA: **4530** SUBALTERNO: **1**

CATEGORIA: A/3 CLASSE: 3 RENDITA.: € 258,23

CONSISTENZA: 5 VANI SUPERFICIE CATASTALE: -

2) FOGLIO: **25** PARTICELLA: **4530** SUBALTERNO: **2**

CATEGORIA: C/1 CLASSE: 7 RENDITA.: € 357,18

CONSISTENZA: 28 mq SUPERFICIE CATASTALE: -

Nota (18) *In allegato alla figura 18 è riportato: lo stralcio della planimetria catastale del N.C.T. del Comune censuario di Decimoputzu, Foglio 25 in scala 1:2000, con l'individuazione del mappale 1126 area di sedime del fabbricato; la visura catastale dei mappali 4532 sub 1 (ex 2660 sub 1) e 4530 sub 2 (ex 2660 sub 2).*

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

Caratteristiche dell'immobile.

Nella data concordata per il secondo sopralluogo, alle ore 9.30, è stato dato avvio alle operazioni peritali alla presenza della sig.ra [REDACTED] e di un collaboratore tecnico dello scrivente. L'immobile oggetto del pignoramento è una costruzione edilizia ubicata in un lotto urbanistico, posto nel centro storico, del Comune di Decimoputzu, nella Via Centrale con ingressi dai numeri civici 49, 51 e 53. Il lotto ha una superficie catastale di mq 495. La costruzione esistente sul lotto è realizzata in aderenza laterale su un lato ed in parte, distaccata da una piccola corte, dalla Via Centrale, come si può rilevare dalla planimetria allegata, costruita a seguito del rilievo. L'ingresso carrabile avviene direttamente dalla Via Centrale, attraverso un cancello in ferro (numero civico 49), che consente l'accesso diretto ad un cortile interno. Da quest'ultimo si accede ad un locale ubicato sulla parte sinistra della costruzione, per chi guarda l'immobile dalla Via Centrale, al quale non è stato possibile accedere poiché dato in uso come abitazione ad altro soggetto non presente, come dichiarato dalla pignorata. Si procederà pertanto alla descrizione di tale parte di costruzione sulla base degli elaborati progettuali. Risulta così articolato: sala della superficie di mq 33.83, disimpegno della superficie di mq 4.57 e bagno di mq 9.00, per un totale di superficie utile al netto delle murature pari a mq 47.40. Dal numero civico 53, si accede attraverso un piccolo cortile anteriore della superficie di mq 16.99, ad un locale a destinazione commerciale, che alla

data del sopralluogo era in uso come agenzia funebre. La distribuzione interna è così articolata: ufficio della superficie di mq 18.25, deposito di mq 18.85, disimpegno della superficie di mq 4.57, antibagno di mq 1.86 e bagno di mq 5.76, per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 49.29. La superficie lorda del fabbricato al piano terra al netto delle coperture abusive è di mq 119,60. Nel cortile posteriore sono presenti alcune coperture realizzate abusivamente. In particolare la copertura 1 di mq 68.18, è realizzata con una struttura metallica costituita da pilastri in scatolare in ferro e travi reticolari in ferro sormontate da una copertura in lastre ondulate tipo “eternit”. La copertura 2, della superficie di mq 46.09, poggia sul muro di confine ed è realizzata con pilastri in muratura e travi principali e secondarie in ferro che sostengono la copertura in lastre ondulate tipo “eternit”. Posteriormente a questa copertura è presente un'altra copertura precaria anch'essa abusiva della superficie di mq 24.84.

Caratteristiche costruttive dell'immobile

La struttura portante è del tipo tradizionale, realizzata tramite una muratura portante dello spessore di circa 30 cm. Le tramezzature sono in laterizio forato dello spessore di cm 8 completamente intonacate e tinteggiate con pittura di colore chiaro. Il solaio di tipo piano, è del tipo misto in latero-c.a. sormontato da lastre di fibrocemento tipo “Eternit”.

L'altezza utile dei locali è di m 3.24. Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive del locale a destinazione commerciale:

- Pavimento e battiscopa in gres ceramico differente per vano;
- Intonaco del tipo fratazzato sulle pareti e sul soffitto;
- Tinteggiatura sulle pareti in idropittura;
- Bagno e antibagno placcato con piastrelle in grès con i seguenti accessori: lavabo, wc, bidet e doccia;
- infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico a norma della Legge 46/90 con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato;

Nota (16) *In allegato alla figura 16 è riportata la pianta dell'immobile oggetto di pignoramento come risultato dal sopralluogo in scala 1:100.*

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 l'immobile allo stato attuale.

Infatti, i dati catastali, sono variati ed in particolare il mappale 2660 sub 1 è diventato il mappale 4530 sub 1 mentre il mappale 2660 sub 2 è diventato il mappale 4530 sub 2.

4° QUESITO: Variazioni per l'aggiornamento del catasto - Attualmente, l'immobile sito nella Via Centrale N° 53 risulta accatastato

come immobile a destinazione residenziale ed identificato con il Mappale 4530 sub 1 del Foglio 25. L'immobile sito nella Via Centrale N° 51 risulta accatastato come immobile a destinazione commerciale ed identificato con il Mappale 4530 sub 2 del Foglio 25. Tale variazione di destinazione d'uso non risulta comunque formalizzata al Comune di Decimoputzu, Settore Edilizia Privata. Poiché una variazione di destinazione d'uso non autorizzata dall'amministrazione comunale è un abuso edilizio, per sanare il tutto si rende necessario presentare una pratica in "accertamento di conformità" per il frazionamento immobiliare e per il cambio di destinazione d'uso parziale dell'immobile da destinazione residenziale a destinazione commerciale.

5° QUESITO: Inquadramento Urbanistico. L'immobile oggetto di pignoramento è inserito all'interno di una zona omogenea "A - Vecchio Centro", Isolato 9, Pertinenza 6, come risulta dalla scheda tecnica (in allegato) consegnata allo scrivente, dietro richiesta scritta, dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Decimoputzu. All'interno della scheda di cui sopra, sono riportate le norme di attuazione per l'edificio in esame e oggetto della perizia.

Nota (17) *In allegato alla figura 17 è riportata: lo stralcio della planimetria del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Decimoputzu, con l'individuazione dell'immobile oggetto di*

pignoramento; copia della tabella dell'isolato 9 con l'individuazione delle pertinenza 6.

6° QUESITO: Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Decimoputzu per l'immobile oggetto del pignoramento.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu si è preso visione degli atti presentati relativamente alla costruzione della casa in oggetto, si è potuto rilevare che è stato presentato dalla Ditta [REDACTED] un "Progetto per l'ampliamento di una casa per civile abitazione nella Via Centrale". Tale progetto è stato approvato con Licenza Edilizia N° 1 in data 13/01/1972. Dall'esame del progetto regolarmente approvato si può rilevare che esistono numerosi abusi edilizi. Risulta abusivo il frazionamento dell'unità immobiliare, che in origine era unica. Infatti dall'esame del progetto si può evidenziare che l'immobile doveva essere un unico appartamento a destinazione residenziale. In realtà come rilevato in fase di sopralluogo, l'immobile risulta frazionato ed adibito in parte a locale commerciale, ed in parte a residenza. Inoltre risultano difformi i prospetti sia verso la via pubblica, sia i prospetti interni. Risulta differente la distribuzione planimetrica con un corpo di forma, dimensione e distribuzione, completamente differente rispetto a quello lecitamente concesso. Risultano inoltre completamente abusive tutte le coperture presenti nel giardino posteriore. A parte le coperture realizzate in eternit, che risultano non sanabili, la costruzione potrebbe essere

sanata presentando una pratica progettuale di “Accertamento in conformità” presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Decimoputzu a firma di un tecnico abilitato.

Nota (18) *In allegato alla figura 18 sono riportati: copia del “Progetto per l’ampliamento di una casa per civile abitazione nella Via Centrale”; Licenza Edilizia N° 1 in data 13/01/1972.*

7° QUESITO: possibilità di vendita del bene in più lotti. –
Attualmente l’immobile non può essere frazionato.

8° QUESITO: l’immobile in oggetto è pignorato pro quota come risulta dall’atto di pignoramento.

9° QUESITO: L’immobile in oggetto risulta attualmente utilizzato in parte come agenzia funebre e in parte adibito a residenza come dichiarato dalla pignorata. Ciò non risulta dalla dichiarazione rilasciata dai vigili urbani in data 09/06/2009, prot. 253/P.M., allegata alla nota 6.

10° QUESITO: L’immobile non è occupato da un ex coniuge.

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: STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Per la stima dei **terreni agricoli**, essendo stati sottoposti ad opere di miglioramento fondiario, quali impianti di irrigazione, sistemazione dei terreni, decespugliamenti, spietramenti, realizzazione di viabilità interna,

di movimenti di terra, di recinzioni quindi tutti interventi volti ad aumentare il reddito e il valore del fondo, si ritiene adeguato il criterio di stima al più probabile “Valore di mercato” che la moderna dottrina dell’estimo ammette nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. Considerando quindi tutti i fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili, 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 determinati dagli Uffici Tecnici Erariali della Sardegna ai sensi della Legge N° 865 del 22/10/1971 e successive modificazioni si è proceduto alla stima dei beni pignorati, determinando i valori unitari che di seguito verranno applicati alle rispettive consistenze. Mentre **per i fabbricati rurali**, si ritiene adeguato il criterio di stima al “Valore di riproduzione”. Infatti gli edifici di nuova costruzione vengono valutati adottando il criterio di stima “al Costo di Costruzione”. Nel caso dei fabbricati in esame, non essendo di nuova costruzione, si dovrebbe adottare un criterio di stima al “Valore di mercato”, comparando gli immobili in esame con immobili dello stesso tipo aventi le stesse caratteristiche costruttive, la stessa vetustà, lo stesso stato di manutenzione. Essendo abbastanza complesso avere parametri comparativi nel mercato immobiliare della zona, in quanto non si

riescono ad individuare immobili con caratteristiche analoghe con gli immobili da stimare, si ritiene più adeguato il criterio di stima al “Valore di riproduzione”. 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. 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 del fabbricato in percentuale del numero di anni di vita utile del medesimo che stimiamo 50 anni. Per quanto riguarda la stima del valore dei **fabbricati a destinazione residenziale e/o commerciale**, è stato adottato il criterio di Stima Sintetica per confronto con il quale il probabile “Valore di mercato”, dell’immobile viene determinato mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona. Per tale valutazione si è tenuto conto dei differenti fattori che concorrono alla formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti:

- ubicazione della proprietà in una località in forte recessione economica
fattore che influenza i prezzi di mercato;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene;
- funzionalità e razionalità delle costruzioni, al fine del loro utilizzo per
gli scopi specifici d'uso;
- incidenza del terreno di pertinenza, che necessariamente concorre nella
formazione del valore medesimo;
- andamento del mercato immobiliare della zona;

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 manutenzioni ordinarie e/o straordinarie eventualmente necessarie.

- **Stima degli immobili pignorati.**

1) UNITÀ IMMOBILIARE IN DECIMOPUTZU (CA), VIA CENTRALE N° 110
(N.C.E.U. Fg. 25, Mappale 135 Sub 2)

Valore di mercato a mq	€	900,00
Superficie lorda piano terra	mq	165,63
Superficie lorda piano primo (60%)	mq	72,76
Superficie verande (60%)	mq	28,38
Superficie cortilizia (10%)	mq	258,27
Valore dell'immobile	€	226.926,90
ed in cifra tonda	€	227.000,00

Il valore a mq di Euro 900,00 tiene conto: del terreno di pertinenza, del fatto che il piano primo è allo stato grezzo, della vetustà dell'edificio, dello stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, della posizione all'interno del tessuto urbano di Decimoputzu e del mercato immobiliare della zona.

2) TERRENO IN DECIMOPUTZU, LOCALITÀ "SAN BASILIO" (N.C.T.

Foglio 16 Mappale 393)

Valore di mercato del fondo in €/mq	€	10,00
Superficie totale	mq	1.820
Valore Terreno	€	18.200,00

Il valore a mq di euro 10,00 tiene conto della posizione del terreno, della possibilità edificatoria, del mercato immobiliare della zona, della coltura presente, ecc..

3) AZIENDA AGRICOLA IN DECIMOPUTZU, LOCALITÀ "STRACOXIUS"

(N.C.T. Foglio 17, Mappali: 316 e 317)

Valore di mercato dei terreni in €/mq	€	11,00
Superficie Totale	mq	13.975
Valore Terreni	€	153.725,00

Il valore a mq. di euro 11,00 tiene conto delle caratteristiche aziendali come la posizione strategica vicino al centro abitato di Decimoputzu, di tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite sui fondi, quale sistemazione dei terreni, strade, recinzioni, fossa di raccolta delle

acque, pozzi, impianti di irrigazione, impianto di smaltimento delle acque reflue, ecc., ecc..

FABBRICATI RURALI INSERITI NELL'AZIENDA

A - FABBRICATO APPOGGIO

Costo attuale di costruzione a mq	€	900,00
Superficie lorda piano terra	mq	151,32
Superficie veranda piano terra (60%)	mq	9,88
Superficie lorda piano primo	mq	151,20
Superficie veranda piano primo (60%)	mq	9,82
Costo attuale di costruzione casa padronale	€	282.906,00
Deprezzamento per vetustà		16,45%
Valore attuale casa padronale	€	236.367,96
A detrarre costo pratica per abusi edilizi	€	20.000,00
Valore casa padronale	€	216.367,96
ed in cifra tonda	€	216.400,00

B - CUCINA RUSTICA

Costo attuale di costruzione a mq	€	700,00
Superficie lorda	mq	46,65
Costo attuale di costruzione	€	32.655,00
Deprezzamento per vetustà		16,45%
Valore attuale cucina rustica	€	27.283,25
A detrarre costo pratica per abusi edilizi	€	5.000,00

Valore casa padronale	€	22.283,25
ed in cifra tonda	€	22.300,00

C - MAGAZZINO-PORCILAIA E TETTOIA

Costo attuale di costruzione a mq	€	220,00
Superficie coperta	mq	145,20
Superficie tettoia (50%)	mq	52,50
Costo attuale di costruzione	€	37.719,00
Deprezzamento per vetustà		16,45%
Valore attuale magazzino-porcilaia e tettoia	€	31.514,22
ed in cifra tonda	€	31.500,00

D - EX SERRA FERRO ONDULINE

Costo attuale di costruzione a mq	€	200,00
Superficie lorda	mq	481,08
Costo attuale di costruzione	€	96.216,40
Deprezzamento per vetustà		2,74%
Valore attuale serra ferro - onduline	€	93.579,68
ed in cifra tonda	€	93.600,00

E - SERRA TUNNEL FERRO-PLASTICA (NYLON)

Costo attuale di costruzione a mq	€	80,00
Superficie lorda	mq	1.854,00
Costo attuale di costruzione	€	148.320,00
Deprezzamento per vetustà		2,74%

Valore attuale serra tunnel ferro plastica	€ 144.256,03
ed in cifra tonda	€ 144.250,00

F - SALA LAVORAZIONI

Costo attuale di costruzione a mq	€ 200,00
Superficie lorda (compreso uffici e bagni)	mq 432,32
Costo attuale di costruzione	€ 86.464,00
Deprezzamento per vetustà	16,45%
Valore attuale sala lavorazioni	€ 72.240,67
ed in cifra tonda	€ 72.250,00

G - SERRA FERRO-VETRO

Costo attuale di costruzione a mq	€ 80,00
Superficie lorda	mq 2.454,00
Costo attuale di costruzione	€ 196.320,00
Deprezzamento per vetustà	16,45%
Valore attuale serra ferro vetro	€ 164.025,36
ed in cifra tonda	€ 164.000,00

H - SERRA FERRO-VETRO

Costo attuale di costruzione in €/mq	€ 80,00
Superficie lorda	mq 2.257,00
Costo attuale di costruzione	€ 180.560,00
Deprezzamento per vetustà	16,45%
Valore attuale serra ferro vetro	€ 150.857,88

ed in cifra tonda € 150.850,00

TOTALE VALORE AZIENDA AGRICOLA € 1.048.875,00

4) TERRENO IN DECIMOPUTZU LOCALITÀ "SAN BASILIO" (N.C.T.,

Foglio 22, Mappali: 171 e 173)

Valore di mercato del fondo in €/mq € 8,00

Superficie totale mq 5.360

Valore Terreno € 42.880,00

Il valore a mq di euro 8,00 tiene conto della posizione del terreno, della possibilità edificatoria, del mercato immobiliare della zona, della presenza del legnatico, ecc..

5) TERRENO IN DECIMOPUTZU LOCALITÀ "LACCU DE MATTA"

(N.C.T., Foglio 25, Mappali: 598, 599 e 600)

Valore di mercato del fondo in €/mq € 10,00

Superficie totale mq 11.390

Valore Terreno € 113.900,00

Il valore a mq di euro 10,00 tiene conto della posizione del terreno in prossimità del centro abitato, della possibilità edificatoria, del mercato immobiliare della zona, della presenza del pozzo, ecc..

6) UNITÀ IMMOBILIARE IN DECIMOPUTZU (CA), VIA CENTRALE 49, 51

e 53 (N.C.E.U. Fg. 25, Mappali: 4530 Sub 1 e 4530 Sub 2)

Valore di mercato a mq € 900,00

Superficie lorda piano terra mq 119,60

Superficie cortilizia (10%) mq 375,40

Valore dell'immobile	€ 141.426,00
A detrarre costo pratica per abusi edilizi	€ 7.500,00
Valore dell'immobile	€ 133.926,00
ed in cifra tonda	€ 134.000,00

Il valore a mq di Euro 900,00 tiene conto: del terreno di pertinenza, delle coperture abusive che devono essere demolite, degli adeguamenti che occorre fare per sanare gli abusi effettuati, della vetustà dell'edificio, dello stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, della posizione centrale all'interno del tessuto urbano di Decimoputzu e del mercato immobiliare della zona.

RIEPILOGO DEI VALORI QUOTE DI PROPRIETÀ DELLA PIGNORATA

- 1) UNITÀ IMMOBILIARE VIA CENTRALE, 110 (N.C.E.U., Fg. 25, MAPPALE 135 SUB 2) € **227.000,00**
- 2) QUOTA PARI A 2/6 DEL TERRENO LOCALITÀ "SAN BASILIO" (N.C.T., Fg 16, MAPPALE 393) € **6.066,67**
- 3) QUOTA PARI A 2/6 DELL'AZIENDA AGRICOLA LOCALITÀ "STRACOXIUS" (N.C.T. Fg. 17, MAPPALI: 316 e 317) € **349.625,00**
- 4) QUOTA PARI A 2/6 TERRENO LOCALITÀ "SAN BASILIO" (N.C.T. Fg. 22 MAPPALI: 171 e 173) € **14.293,33**
- 5) QUOTA PARI A 2/6 TERRENO LOCALITÀ "LACCU DE MATTA" (N.C.T., Fg. 25, Mappali: 598, 599 e 600) € **37.966,67**

6) QUOTA PARI A 333/1000 UNITÀ IMMOBILIARE IN VIA CENTRALE N°

49, 51 e 53 (N.C.E.U., Fg. 25 Mappali: 4530 Sub 1 e 2) € 44.666,67

- 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, li 26/07/2010

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Ugo Corda

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Cron. _____

Verbale di deposito di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedimento esecutivo iscritto al N° 465/08 del R.E. promosso da

██████████ contro ██████████

Il giorno 29/07/2010, nell'intestata Cancelleria è personalmente comparso il C.T.U. Ing. Ugo Corda il quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli in data 09/04/2009 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari,

deposita

l'originale della relazione (firmata in ogni foglio), scritta su N° 78 pagine e comprendente N° 18 allegati + CD, dichiarando che in essa è riferito il risultato delle operazioni affidatogli.

Allega la richiesta di liquidazione degli onorari.

Dichiara di aver trasmesso copia della stessa:

1. Al debitore con R.A.R. N° 13985204055-0 in data 30/07/2010;
2. Al creditore procedente con R.A.R. N° 13985204054-9 in data 30/07/2010;
3. Al creditore intervenuto con R.A.R. N° 13985204056-1 in data 30/07/2010.

Il C.T.U.

Ing. Ugo Corda