

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DAL BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

CONTRO

(485/95)

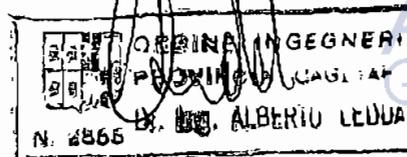
G.E. Dott.ssa

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PER LA DESCRIZIONE, LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA E LA  
VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI IN GIBA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Alberto Ledda



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ING. ALBERTO LEDDA - Via Peretti 2/A Su Planu-Selargius 09047 Cagliari - Tel 070/540661

Professione di Economista  
e delle Finanze  
Emissione QUATTRODECIMILIARDI  
E 14,62  
01010204 00001098 00830001  
00442862 04/2010 31:53:01  
0014-00304 60724670EDFAC85  
00ENTRIFCATVQ 01091299274887

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DAL BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

CONTRO [REDACTED]

(Esecuzione n. 485/95)



GIUDIZIARIE.IT

## I. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Donatella Aru.

Con Ordinanza della S.V. Ill.ma il sottoscritto Ing. Alberto Ledda, n. [REDACTED] Cagliari

il 28.04.1965, residente in Cagliari nella via G. Ricci 25, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2855 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento d'esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 08.10.2009.

INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
ALBERTO LEDDA

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito ripetendo le parole di cui all'art. 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

2010-11-30  
2010-11-30  
189-1892-488

CAGLIARI  
LEDDA

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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, intemo, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, intemo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

CAGLIARI  
LEDDA

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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie 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, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti

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

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

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

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);



12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o 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

Di seguito a ciò, ha dato inizio alle operazioni peritali prendendo visione dell'atto di pignoramento, effettuando le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, procedendo al rilievo dei beni pignorati, agli accertamenti presso gli uffici tecnici del Comune di Giba e Piscinas, nonché agli accertamenti ed indagini di mercato.

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ha steso la presente relazione.

## **2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO.**

I beni oggetto della presente relazione sono così descritti nell'atto di pignoramento notificato il 01.08.2008 depositato il 08.08.2008:

- in Giba Località "Margini, sez. D, foglio 2, mappale 228 (ex 144/B), seminativo ha 0.72.45, ..., confinante con la strada statale n°293, [redacted] strada comunale per Giba, proprietà [redacted]

Negli Allegati A1 e A2 si riportano gli stralci del foglio 2 del Catasto Terreni del Comune di Giba e Piscinas sui quali è individuato l'immobile pignorato, mentre nell' Allegato E si riportano le visure catastali dell'immobile pignorato e nell'Allegato F si riporta il frazionamento 362 del 24.03.1979 che ha generato il mappale pignorato.

TECNOLOGIA INgegNERIA  
PROF. ING. GIULIO GALLIARI

3 PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MUTAMENTI CATASTALI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Di seguito si espone un prospetto riassuntivo in cui sono sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievole sullo stesso, tutti i mutamenti catastali sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

**DANTE CAUSA:** [redacted]  
(da [redacted])

**Acquisto della proprietà**

Con atto di donazione rogito Notaro [redacted] in data 26.06.1957 rep. 5047 trascritto a [redacted] 2.07.1957 ai no. 7068/6649 [redacted]

[redacted] acquistava da [redacted] un appezzamento di terreno in comune di Giba distinto al N.C.T. sezione D, foglio 2 mappale 144 di ha 1.44.85.

**Trascrizioni contro**

- Nessuna trascrizione.
- Iscrizioni contro
- Nessuna iscrizione

**Mutamenti Catastali**

Variatione identificativi per allineamento mappe n. 362.1/1979 del 24.03.1979 In atti dal 28.11.2005 (prot. n. CA0298889) il terreno in comune di Giba distinto

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
E ARCHITETTI  
PROVINCIA DI GELIARI  
LEONA

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
E ARCHITETTI  
PROVINCIA DI GELIARI  
LEONA

al N.C.T. sezione D, foglio 2 mappale 144 di ha 1.44.85 veniva frazionato nei  
minori mappali 144 sub a di are 72.40 e 144 sub b di are 72.45. I minori  
mappali 144/a e 144/b hanno assunto i nuovi numeri di mappa 144 e 228

*Nota del CTU: Nelle visure catastali (v. Allegati B) , nella colonna "DATI  
DERIVANTI DA" viene indicato la dicitura "Variazione identificativi per  
allineamento mappe", ma in tale variazione è compreso anche un  
frazionamento (v. Allegato C).*

DANTE CAUSA: [REDACTED]

[REDACTED] 9 al 10.02.1981)

Acquisto della proprietà [REDACTED]

Con atto di donazione rogito Notaio Luigi Polli in data 02.05.1979 rep. 1108  
trascritto a Ca. [REDACTED] 9 al nn. 8583/7177. [REDACTED]

[REDACTED] acquistava da [REDACTED] un appezzamento di  
terreno in comproprietà [REDACTED] distinto al N.C.T. sezione D, foglio 2 mappale 228  
(ex 144/b) di are 72.45.

Trascrizioni contro

- Nessuna trascrizione.
- Iscrizioni contro
- Nessuna iscrizione

Mutamenti Catastali

- Nessun Mutamento

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DEBITORI PIGNORATI: [REDACTED]

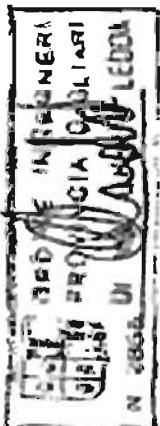
### Acquisto della proprietà

Con atto di compravendita rogito Notaio [REDACTED] in data 10.02.1981 rep. 6330 trascritto a Cagliari in data 03 [REDACTED] 1820/4030 [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] terreno in comune di Giba distinto al [REDACTED]

### - Iscrizioni e Annotazioni contro

- Iscrizione di ipoteca in data 08.04.1983 ai numeri 7836/496 per la somma di euro 93'995.16 (lire 182'000'000), a favore della Sezione Speciale di Credito Agrario del Banco di Sardegna e contro [REDACTED] e [REDACTED] sul terreno in comune di Giba località "Margini" distinto al N.C.T. di [REDACTED]



Inscrizione di ipoteca in virtù di atto di mutuo rogito Notaio Lula Polli in data 31.03.1983 rep. n. 3922 vol. n. 2363.

- Annotazione di quietanza del 15.11.1984 ai numeri 25447/2755 (copia dell'atto Rogito [REDACTED] del 16.10.1984 rep. 4976) a margine dell'iscrizione ipotecaria data 08.04.1983 ai numeri 7836/496 a favore del Banco di Sardegna e contro la [REDACTED]

[REDACTED] nelle persone di [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca in data 03.12.1990 ai numeri 31052/4200 per la somma di euro 148'481.36 (lire 287'500'000), a favore del Banco di Sardegna e contro [REDACTED] e [REDACTED] sul terreno in comune di Giba località "Margini" distinto al N.C.T. sezione D,

foglio 2 ma

Inscrizione di Ipoteca in virtù di

Notaio [redacted] In

data 30.11.1990 rep. n. 17034 racc. n. 5910.

Annotazione di quietanza del 17.11.1991 ai numeri 14430/2097 (copla dell'atto Roglio Notaio [redacted] del 05.02.1991 rep. 17487) a margine dell'iscrizione Ipoteca [redacted] n. 2105 [redacted] a favore del Banco di Sardegna e contro [redacted] e persone di [redacted]

#### Trascrizioni contro

- Trascrizione in data 08.04.1983 ai numeri 7837/6592 di Patto (art. 7 contratto di mutuo) [redacted] contratto di mutuo a favore della Sezione Speciale di Credito Agrario del Banco di Sardegna [redacted]

[redacted] alle persone di [redacted] ([redacted]).

- Trascrizione in data 13.08.1995 ai numeri 15742/10488m di Pignoramento Immobiliare in forza di Atto Giudiziaro del 31.05.1995 rep. 1189 Ufficiale Giudiziaro Corte d'Appello di Cagliari a favore del Banco di Sardegna e contro [redacted]

[redacted] nelle persone di [redacted] sul terreno in comune di Giba [redacted] foglio 2 mappale 228 (ex 144/b) di mq 7245.

#### Mutamenti Catastali

- Per Variazione territoriale del 13.07.1988 n. 165/2008 in atti dal [redacted] (comune E022) passa al comune di Piscinas (Codice Comune M291).

**417 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN BASE ALL'AGGERTAMENTO IN SITO**

Dal sopralluogo e dai rilievi in sito ho potuto accertare che il terreno pignorato in comune di Piscinas distinto al N.C.T. al foglio 2 mappale 228 è ubicato lungo la SS 293, sulla sinistra nel tratto che da Giba porta a Piscinas (v. Foto 1 e 2 e Allegato C), a circa 200 metri dall'ingresso principale del cimitero.

Si accede al lotto dalla SS 293 e dalla strada comunale sterrata (v. Foto 3), ma solo da quest'ultima è attualmente possibile accedervi con mezzi meccanici.

Il lotto confina a sud con la SS293, a est con il mappale 171 e con la strada comunale sterrata (Foto 3), a nord con la strada comunale e a ovest con il mappale 144.

All'interno dell'area pignorata sono presenti tre fabbricati (v. Foto A), di cui due serre in ferro-vetro (blocco 1 v. Foto 1-14, blocco 2 v. Foto 19-22) e un locale ad uso magazzino (v. Foto 15-18).

Il blocco di serre n° 1 (v. Allegato H, Foto A e Foto 1-14) è costituito da 19 telai doppi posti ad interasse di 3.70 ml, costituiti da due campate di luce libera in asse di 12.80 ml, per un totale di 25.80 ml di larghezza e 70.50 ml di lunghezza per una superficie coperta di 1819 mq circa. Sono presenti quattro ingressi carrabili dotati di portelloni scorrevoli, due per ogni testata.

La serra è realizzata con strutture portanti in acciaio zincato dotata di vetri, di cui circa il 10% mancanti per rottura.

La serra è attualmente in stato di abbandono anche se in discreto stato di conservazione compatibilmente alla mancata manutenzione degli ultimi anni.

Nel contomo esterno della serra è presente un cordolo di base realizzato con blocchi in calcestruzzo unigranulare dello spessore di cm 20 e dell'altezza media di cm 60.

La serra ha un'altezza interna media in gronda di circa 3.00 ml e un'altezza interna media ai colmi di circa 5.75 ml.

All'interno è presente parte dell'impianto di fertirrigazione, l'impianto elettrico (compresi i servomotori per l'apertura dei vasistas di falda, e i quadri di comando v. foto 13 e 14), e l'impianto di riscaldamento a gasolio (v. foto 12). Tutti gli impianti presenti sono in pessimo stato di conservazione e ormai inutilizzabili.

**Il blocco di serre n° 2** (v. Allegato H, Foto A e Foto 19-22) è praticamente identico al blocco n° 1, ma è costituito da 17 telai doppi posti ad interasse di 3.70 ml, costituiti da due campate di luce libera in asse di 12.80 ml, per un totale di 25.80 ml di larghezza e 63.10 ml di lunghezza per una superficie coperta di 1628 mq circa. Sono presenti quattro ingressi carrabili dotati di portelloni scorrevoli, due per ogni testata, uno per campata.

Come il blocco 1, il blocco 2 è realizzato con strutture portanti in acciaio zincato a caldo, ancora in buono stato, e vetri (4 mm), dei quali risulta mancante per rottura circa il 10%.

La serra è attualmente in stato di abbandono anche se in discreto stato di conservazione, compatibilmente alla mancata manutenzione degli ultimi anni.

Nel contorno esterno della serra è presente un cordolo di base realizzato con blocchi in calcestruzzo unigranulare dello spessore di cm 20 e dell'altezza media di cm 60. La serra ha un'altezza interna media in gronda di circa 3.00 ml e un'altezza interna media ai colmi di circa 5.75 ml.

All'interno è presente parte dell'impianto di fertirrigazione, l'impianto elettrico (compresi i servomotori per l'apertura dei vasistas di falda), e l'impianto di riscaldamento a gasolio.

Tutti gli impianti presenti sono in pessimo stato di conservazione e ormai inutilizzabili.

Il magazzino (v. Allegato H, Foto A e Foto 15-18) ha una dimensione esterna di 5.44x8.43 ml e un'altezza interna variabile tra 3.50 e 4.80 ml, per una superficie coperta di 45.86 mq, una superficie utile interna di 39.69 mq e un volume urbanistico di 167.4 mc.

Il magazzino è realizzato con muratura portante in blocchi di calcestruzzo unigranulare con intonaco interno ed esterno dello spessore complessivo di cm 23 e copertura con solaio in laterocemento. E' dotato di una grande porta di ingresso e due finestre ed è attualmente in stato di abbandono anche se in discreto stato di conservazione compatibilmente all'assenza di manutenzione.

All'interno del lotto è presente un allaccio alla rete elettrica (v. Foto 5) e dovrebbe essere presente un pozzo trivellato da tempo inutilizzato, del quale però non è stato possibile individuare la posizione perché probabilmente interrato.

Il lotto è recintato solo in parte e solo sul lato ovest, mentre è assente la recinzione lungo la SS 293, la strada comunale e sul confine est (v. Foto A)

E' presente sul vertice nord un piccolo manufatto inutilizzato (v. Foto 23).

Nel complesso l'azienda è in stato di abbandono ma con un intervento di ristrutturazione e adeguamento potrebbe essere rimessa in produzione.

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea (v. Allegato C) è possibile notare che le serre del Blocco 2 non ricadono interamente all'interno del perimetro catastale del mappale 228 ma ricadono nel mappale 144 per una superficie di circa 240 mq, anche se i confini attuali, se pur difformi dai confini catastali, sono immutati sin dalla prima metà degli anni ottanta.

Tutti gli impianti presenti sono in pessimo stato di conservazione e ormai inutilizzabili.

**Il magazzino** (v. Allegato H, Foto A e Foto 15-18) ha una dimensione esterna di 5.44x8.43 ml e un'altezza interna variabile tra 3.50 e 4.80 ml, per una superficie coperta di 45.86 mq, una superficie utile interna di 39.69 mq e un volume urbanistico di 167.4 mc.

In magazzino è realizzato con muratura portante in blocchi di calcestruzzo unigranulare con intonaco interno ed esterno dello spessore complessivo di cm 23 e copertura con solaio in laterocemento. E' dotato di una grande porta di ingresso e due finestre ed è attualmente in stato di abbandono anche se in discreto stato di conservazione compatibilmente all'assenza di manutenzione.

All'interno del lotto è presente un allaccio alla rete elettrica (v. Foto 5) e dovrebbe essere presente un pozzo trivellato da tempo inutilizzato, del quale però non è stato possibile individuare la posizione perché probabilmente interrato.

Il lotto è recintato solo in parte e solo sul lato ovest, mentre è assente la recinzione lungo la SS 293, la strada comunale e sul confine est (v. Foto A)

E' presente sul vertice nord un piccolo manufatto inutilizzato (v. Foto 23).

Nel complesso l'azienda è in stato di abbandono ma con un intervento di ristrutturazione e adeguamento potrebbe essere rimessa in produzione.

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea (v. Allegato C) è possibile notare che le serre del Blocco 2 non ricadono interamente all'interno del perimetro catastale del mappale 228 ma ricadono nel mappale 144 per una superficie di circa 240 mq, anche se i confini attuali, se pur difformi dai confini catastali, sono immutati sin dalla prima metà degli anni ottanta.

ESTRATTO  
CATASTRALE  
INGEGNERI



**5 ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI GIBA E PISCINAS**

Presso il Comune di Giba ho potuto accertare che per il terreno in oggetto è stata richiesta da [redacted] concessione edilizia, con domanda in data 09.12.1982 prot. 5055 (v. Allegato G4), per la "costruzione di un fabbricato da adibire a magazzino per la conservazione dei prodotti ottenuti dalla serra". Nella domanda era indicata la dimensione del fabbricato magazzino per una superficie coperta di 45.36 mq (8.40x5.40 ml) e si allegava il progetto composto da relazione tecnica e tre tavole di elaborati grafici (v. Allegato G2) redatte dal Dott. Agr. Pino Mossa.

In data 23.05.1983 veniva approvato il progetto e in data 02.06.1983 veniva rilasciata Concessione Edilizia n. 27 (v. Allegato G1) per la "Costruzione di un fabbricato per uso Agricolo".

In data 09.06.1983 veniva comunicato l'inizio dei lavori (v. Allegato G3).

Dall'analisi della documentazione reperita presso il comune di Giba e dai colloqui avuti con il Geom. Bicchini, responsabile dell'edilizia privata per l'Amministrazione Comunale, si conclude che la Concessione Edilizia n. 27 riguardava solamente il magazzino, mentre per le serre, di cui una sicuramente preesistente alla domanda di concessione, non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo.

Sono stati effettuati dei controlli sui nominativi dei debitori esecutati, dei loro danti causa e dei parenti più stretti ma non è stata rintracciata nel comune di Giba alcuna documentazione relativa alle serre in oggetto.

In seguito alla creazione del comune autonomo di Piscinas, staccatosi da Giba con legge regionale n. 17 del 13 luglio 1988, il mappale 228 pignorato viene

ORDINE INGEGNERI

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA AGLIARI  
Dr. [redacted]  
LEDDA  
N. 2855

assegnato amministrativamente al comune di Piscinas, venendosi a trovare pertanto anche catastalmente all'interno del territorio di detto comune.

All'Interno del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Piscinas, il mappale 228 ricade per la maggior parte in zona ~~\_\_\_\_\_~~ e per una piccola parte nella fascia di rispetto stradale (v. Allegato D). Il lotto risulta intercluso all'interno di una zona D Artigianale-commerciale e appare evidente che nell'eventualità che venisse a cessare definitivamente l'attività agricola con la rimozione delle serra, il mappale 228 potrebbe, con variante al PUC, mutare di destinazione da Agricola a Artigianale-Commerciale.

Presso il comune di Giba e presso il comune di Piscinas non sono state presentate domande di condono edilizio sugli immobili in oggetto e per gli stessi non sono stati reperiti certificati di agibilità relativamente ai fabbricati in oggetto.



ORDINE INGEGNERI

## 6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Considerato che la Concessione Edilizia n. 27 del 02.06.1983 è relativa al solo magazzino, le due serre sono state realizzate in assenza di concessione o autorizzazione edilizia.

Dal confronto dello stato di fatto e la documentazione relativa al progetto approvato in data 23.05.1983 allegato alla Concessione Edilizia n. 27 è possibile affermare che il magazzino, realizzato nel 1983 con inizio lavori il 09.06.1983, è conforme al progetto per dimensioni in pianta e volumi edificati ma è stato realizzato in una posizione diversa, e non rispetta le distanze dai confini stabilite in progetto e quelle minime stabilite dallo strumento urbanistico, pertanto è stato realizzato in difformità dalla concessione edilizia e agli strumenti urbanistici vigenti.

Per quanto riguarda le serre non è stato possibile stabilire la data esatta della loro realizzazione, ma sicuramente una delle due era presente alla data di presentazione del progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 27 in quanto citata negli atti. Presumibilmente la seconda era in via di realizzazione o realizzata anch'essa, in quanto presente come schizzo aggiuntivo sulla planimetria generale.

Pertanto è possibile supporre, sentito anche l'ufficio tecnico del comune di Giba sul cui territorio ricadevano i fabbricati sino al 1988, che le serre fossero state realizzate nel primo quinquennio degli anni '80.

Sicuramente le due serre erano presenti sul mappale pignorato alla data della stesura della relazione di CTU redatta dal Geom. Emilio de Ferrari in data 24.08.2000.

ORDINE INGEGNERI

ORDINE INGEGNERI  
PROF. ING. GIULIO LEONARDI  
Dr. GIULIO LEONARDI  
N. 2886

Per quanto riguarda le serre, le Norme di attuazione del PUC di Piscinas, sul cui territorio ricadono attualmente, all'art. 21 stabiliscono quanto segue:

*Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.*

*Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per l'agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria .*

*Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture , può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937 , n° 1497.*

In seguito all'emanazione del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 e con la successiva entrata in vigore della Legge 24/11/2003 n. 326 "Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" (Gazzetta ufficiale 25.11.2003 n. 274) veniva sostanzialmente modificato il quadro normativo nazionale riguardante la sanabilità dei fabbricati abusivi, ed in particolare venivano modificati sostanzialmente i limiti dimensionali dei fabbricati sanabili e i limiti temporali.

All'art. 32 comma 25 della Legge 24.11.2003 n. 326 - Art. 32 veniva stabilito che le "disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive



modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi."

Per quanto riguarda gli abusi commessi nel territorio della Regione Sardegna tali limiti dimensionali sono stati fortemente ridotti con l'entrata in vigore della Legge Regionale 26 febbraio 2004, n. 4.

All'Art. 1 della Legge Regionale si stabilisce che le disposizioni che estendono la normativa in materia di condono edilizio di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, alle opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003, introdotte dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326, si applicano su tutto il territorio della Sardegna, ma è all'Art. 2, che vengono introdotti i nuovi limiti dimensionali, infatti al Comma 1 si stabilisce che non sono, comunque, suscettibili di sanatoria:

- b) le opere edilizie abusive che abbiano comportato l'ampliamento del manufatto originario nella misura superiore al 25 per cento della volumetria originaria e comunque superiore a 250 mc;
- c) le nuove costruzioni abusive che abbiano una volumetria superiore a 300 mc;
- d) i complessi immobiliari abusivi che, fermo il limite di 300 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, superino i 1200 mc complessivi.

Nella fattispecie considerato che ci troviamo nella situazione di un volume immutato per quanto riguarda il magazzino e un volume non computabile per quanto riguarda le serre, essendo soggette a semplice autorizzazione con il solo vincolo del 50% della superficie copribile, ci troviamo sicuramente all'interno dei vincoli dimensionali imposti sia dalla normativa nazionale che di quella regionale.

Considerato che le ragioni del credito sono anteriori all'entrata in vigore della Legge 24/11/2003 n. 326 e che gli abusi riscontrati sono di data anteriore al 31 marzo 2003, gli abusi riscontrati sono sanabili.

Entrambi gli abusi sono configurabili tra le tipologie previste dalla normativa attualmente come **Tipologia 6**, ovvero "Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume."

Per la Tipologia 6 l'oblazione viene stabilita forfetariamente pari a 516.00 euro, calcolati per tre volte, ovvero una per la diversa posizione del magazzino, e una volta ciascuna per ognuna delle serre, per un totale di 1548.00 euro. Al costo dell'oblazione vanno aggiunte le spese tecniche per circa 2952 euro comprensivi di onorari, spese, oneri previdenziali, tasse catastali e IVA di legge, per un totale del costo della sanatoria (C<sub>s</sub>) di 4500.00 euro (1548.00+2952.00).

Per quanto riguarda l'anticipazione degli oneri concessori, considerato che per le costruzioni ad usi agricoli ai sensi della L. 28.01.1977 n. art. 9 lett. a) le autorizzazioni e le concessioni sono a titolo gratuito, gli oneri di urbanizzazione non vengono calcolati.

## 7. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE PIGNORATO

### Criterio di stima

Nel caso specifico si ritiene adeguata la stima a 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.

Nella fattispecie verrà applicata la stima secondo il valore di ricostruzione, ovvero sommando al valore del nudo suolo il valore attuale dei fabbricati in esso esistenti, calcolato come costo di ricostruzione attuale deprezzato per tener conto della vetustà e dello stato di manutenzione e d'uso.

Al valore così ottenuto andranno detratti i costi della sanatoria e sommati i maggiori agi o detratti i difetti rispetto alla media dei fondi rustici simili.

Il valore di mercato del bene ( $V_M$ ) sarà pertanto dato dalla seguente espressione:

$$V_M = V_t + V_{\text{serre}} + V_{\text{mag}} + V_{\text{ss}} - C_s$$

dove

$V_t$  valore del suolo nudo

$V_{\text{serre}}$  valore di ricostruzione deprezzato delle serre

$V_{\text{mag}}$  valore di mercato del magazzino

$V_{\text{ss}}$  valore venale dei soprassuoli

$C_s$  costo della sanatoria

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte al punto 3, tenuto conto di quanto riportato nei paragrafi 4, 5 e 6 che precedono, ed in seguito ad accurate indagini presso proprietari, imprenditori, tecnici, immobiliari e facendo ricorso alla propria personale conoscenza del mercato immobiliare, è stato possibile individuare i valori unitari di mercato dei terreni e dei costi di costruzione che di seguito verranno applicati alle rispettive consistenze.

**Stima del suolo nudo ( $V_i$ ).**

Per quanto riguarda la stima del suolo nudo si è fatto riferimento al valore medio dei terreni simili in agro di Piscinas e Giba che si aggirano attorno al valore 13'000.00 euro/ha, ovvero 1.3 euro/mq.

Valore in euro/mq:	1.30
Superficie del lotto mq:	7245
<b>Valore del nudo suolo (<math>V_i</math>) euro =</b>	<b>9'418.50</b>

**Stima del valore delle serre ( $V_{serre}$ ).**

Per determinare il costo di costruzione delle serre in ferro-vetro si è fatto riferimento al Prezzario Regionale delle Opere di Miglioramento Fondiario, pubblicato con Decreto dell'Assessore dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale n. 1061 del 09.11.2005, attingendo, per le voci non presenti nel prezzario delle OMF, dal Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche, aggiornamento del 01/01/2008 del prezzario approvato con D.A. n°181 in data 14.04.1996, adottato e aggiornato con D.A. n° 453 in data 18.06.1997 e adottato e integrato con DDG n° 545 del 15.06.1999.

Il costo di ricostruzione delle due serre è stato ottenuto attraverso un computo metrico estimativo (v. Allegato L) applicando alle dimensioni geometriche i prezzi unitari dei Prezzari Regionali.

Nel computo non sono stati inclusi gli impianti elettrici, di riscaldamento e di irrigazione in quanto attualmente assenti o inutilizzabili.

Il computo ha prodotto un importo di euro 97'839,59 per la serra 1 e euro 87'831,02 per la serra 2, per un totale complessivo di euro 185'670.61.

All'importo così ottenuto vanno aggiunti:

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI



- a) i costi per l'attuazione del piano di sicurezza e coordinamento che si stimano pari a circa il 3% del costo di ricostruzione;
- b) i costi per le spese tecniche di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza che si stimano pari al 12% del costo delle opere, comprensivi di Iva e cassa di previdenza
- c) IVA al 20% sul costo.

Non devono essere aggiunti i costi per le spese generali e per gli utili d'impresa in quanto ricompresi nei prezzi unitari adottati

L'importo complessivo del costo di costruzione delle due serre sarà pertanto:

**Tabella 1 – Calcolo del costo di ricostruzione delle serre**

Costo di costruzione delle serre	185'670.61	
Costi della sicurezza (3% di € 185'670.61)	5'570.12	
<b>Totale complessivo costo dei lavori</b>		<b>191'240.73</b>
Spese tecniche di progettazione direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza (12% di 191'240.73)		22'948.89
IVA sui lavori (20% di 191'240.73)		38'248.15
<b>TOTALE GENERALE VALORE DI RICOSTRUZIONE (V<sub>ric</sub>)</b>		<b>252'437.77</b>

Chiaramente il valore così ottenuto è il valore attuale di ricostruzione delle serre se realizzate ex novo oggi.

Il valore ricercato è il valore attuale delle serre nelle condizioni di fatto in cui si trovano, ovvero il valore V<sub>serre</sub> dato dalla seguente espressione:

$$V_{serre} = V_{ric} \times [1 - (C_{D1} + C_{D2} + C_{D3})]$$

dove C<sub>D1</sub>, C<sub>D2</sub> e C<sub>D3</sub> sono rispettivamente:

C<sub>D1</sub> = Coefficiente di deterioramento fisico attribuibile all'uso e alla vetustà;

C<sub>D2</sub> = Coefficiente di obsolescenza funzionale ed economica del bene.

C<sub>D3</sub> = Coefficiente di riattamento che tiene conto delle manutenzioni

straordinarie non effettuate e per tener conto del fatto che le serre sono rimaste per oltre un decennio inutilizzate, per la sostituzione dei vetri mancanti e per riportarle alle condizioni medie di una serra con 30 anni di vita ma con manutenzioni e stato d'uso ordinario.

Il Coefficiente  $C_{D1}$  può essere determinato secondo la seguente formula consigliata dall'UEEC (Unione Europea Esperti Contabili):

$$C_{D1} = [(A+20)^2]/140 - 2.86$$

dove A è il rapporto in percentuale tra l'età espressa in anni della serra e la vita utile media di un fabbricato simile.

Se si considera la serra realizzata nei primi anni 80, con un'età pari a circa 30 anni e la vita utile media della serra pari a 50 anni, si ha che il rapporto percentuale A è pari a 60 ( $A = 30/50 \times 100$ ) e il conseguente coefficiente di deprezzamento  $C_{D1}$  è pari a:

$$C_{D1} = [(60+20)^2]/140 - 2.86 = 42.85 \%$$

Il Coefficiente di deprezzamento per obsolescenza funzionale ed economica  $C_{D2}$  per mancata appetibilità della serra rispetto all'economia agricola della zona si stima pari a 15 %.

Il Coefficiente di riattamento alle condizioni medie di serre simili  $C_{D3}$  si stima pari a 10 %.

Pertanto il valore attuale delle serre sarà

$$V_{serre} = V_{nc} \times [1 - (C_{D1} + C_{D2} + C_{D3})] =$$
$$V_{serre} = 252'437.77 \times [100 - (42.85 + 15 + 10)] = 81'158.74 \text{ euro}$$

straordinarie non effettuate e per tener conto del fatto che le serre sono rimaste per oltre un decennio inutilizzate, per la sostituzione dei vetri mancanti e per riportarle alle condizioni medie di una serra con 30 anni di vita ma con manutenzioni e stato d'uso ordinario.

Il Coefficiente  $C_{D1}$  può essere determinato secondo la seguente formula consigliata dall'UEEC (Unione Europea Esperti Contabili):

$$C_{D1} = [(A+20)^2]/140 - 2.86$$

dove A è il rapporto in percentuale tra l'età espressa in anni della serra e la vita utile media di un fabbricato simile.

Se si considera la serra realizzata nei primi anni 80, con un'età pari a circa 30 anni e la vita utile media della serra pari a 50 anni, si ha che il rapporto percentuale A è pari a 60 ( $A = 30/50 \times 100$ ) e il conseguente coefficiente di deprezzamento  $C_{D1}$  è pari a:

$$C_{D1} = [(60+20)^2]/140 - 2.86 = 42.85 \%$$

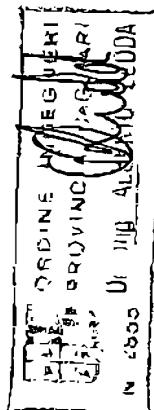
Il Coefficiente di deprezzamento per obsolescenza funzionale ed economica  $C_{D2}$  per mancata appetibilità della serra rispetto all'economia agricola della zona si stima pari a 15 %.

Il Coefficiente di riattamento alle condizioni medie di serre simili  $C_{D3}$  si stima pari a 10 %.

Pertanto il valore attuale delle serre sarà

$$V_{serre} = V_{ric} \times [1 - (C_{D1} + C_{D2} + C_{D3})] =$$

$$V_{serre} = 252'437.77 \times [100 - (42.85 + 15 + 10)] = 81'158.74 \text{ euro}$$



**Stima del valore del magazzino ( $V_{mag}$ ).**

Considerato lo stato d'uso del magazzino, le sue caratteristiche costruttive e dimensionali, è stato possibile stimare il suo valore pari a 200.00 euro per mq di superficie coperta, ovvero complessivamente **9'172.00 euro** (200.00 euro/mq x 45.86 mq).

**Stima di ulteriori soprassuoli ( $V_{ss}$ ).**

Non si ritiene opportuno assegnare alcun valore alla recinzione in considerazione del suo stato di manutenzione e in quanto non è accertato se questa sia da considerarsi per intero, in parte e per nessuna parte soprassuolo di pertinenza del fondo in esame. Allo stesso modo non si ritiene di dare valore al citato pozzo trivellato e al piccolo fabbricato sul vertice nord.

**Valore di mercato complessivo del bene pignorato ( $V_M$ ).**

Il valore di mercato complessivo del bene pignorato sarà pertanto

$$V_M = V_t + V_{ferre} + V_{mag} + V_{ss} - C_s$$

$$V_M = 9'418.50 + 81'158.74 + 9'172.00 + 0.00 - 4'500.00 = 95'249.24 \text{ euro}$$

in cifra tonda **95'000.00 euro**.