



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di chiarimenti relativa al procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. **56/2023 R.E.**

INCARICO:

In data 29.09.2025, con Ordinanza presso il Tribunale di Cagliari, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco, affidava allo scrivente Ing. Gianmarco D'Errico, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5773, l'incarico di redigere una relazione di chiarimenti sulle osservazioni del debitore, rispondendo tramite idonea relazione scritta, da depositare entro giorni 20 dalla nuova udienza fissata in data 16.12.2025, e più precisamente:

Chiarimento n°1

Sulla liceità del magazzino/locale tecnico censito al Foglio 10 Mapp.le 384 (Immobile 2b – LOTTO 1 Relazione peritale principale)

Si ribadisce quanto già riportato nella Relazione Integrativa dello scrivente del 26.08.2025, ovvero che allo stato attuale il magazzino/locale tecnico periziato (fabbricato accessorio) e identificato catastalmente alla Particella 384, il quale insiste fisicamente sul terreno di cui alla Particella 383 (ex 213), incluso nel pignoramento e ricadente in località Giacu Meloni, di fatto risulta privo di specifico titolo abilitativo, tanto in quanto la concessione edilizia rilasciata (C.E. N. 165/2003) prevedeva la realizzazione del manufatto in **altra particella catastale esclusa dal pignoramento** e rimasta in capo all'Esecutato (Particella 231).

Lo stralcio riportato nell'Ordinanza del 29.09.2025, ancorché prodotto nel medesimo allegato riportante la suddetta Concessione Edilizia, risulta estratto di una Delibera Comunale del 25.02.1997 riportante il parere favorevole genericamente sull'intervento di miglioramento fondiario da attuarsi sull'azienda agricola costituita sia dal fondo di Is Buttegheddas (Fg 10 M.le 35) che dal fondo di Giacu Meloni (Fg 10 M.li 163, 35, e 45 da cui deriva la Particella 383 su cui insiste il mappale 384), a cui si sarebbe dovuto dare





seguito con la domanda ed il conseguente rilascio di puntuali concessioni edilizie, tra cui quella succitata, così come è avvenuto.

In buona sostanza, un potenziale acquirente del terreno distinto con Particella 383, e del magazzino edificato sulla medesima (Part. 384), si troverebbe privo, per quanto attiene alla sua proprietà, di un titolo abilitativo relativo alla realizzazione del manufatto, in quanto la realizzazione di questo, come da previsioni progettuali, veniva indicata in altra proprietà, che non risulta compreso nel LOTTO 1 oggetto di pignoramento.

Occorre, pertanto, perfezionare l'edificazione effettiva del magazzino con M.le 384 sulla particella 383 (oggetto di pignoramento) con una pratica di sanatoria correttamente rilasciata.

* * *

Chiarimento n°2

Sulla difformità del capannone censito al Foglio 15 Mapp.le 362 (LOTTO 3 Relazione peritale principale)

Il fabbricato (capannone) *de quo* risulta allo stato attuale di una consistenza pari a mq. 833,00.

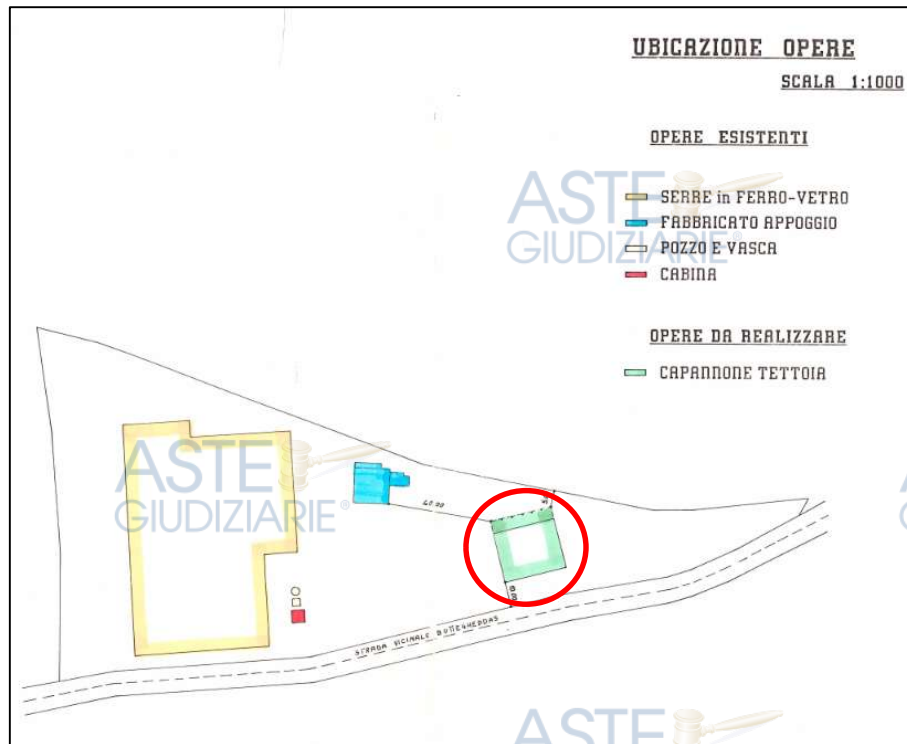
Tale consistenza veniva giustificata, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista agronomico, da una configurazione dell'Azienda agricola che comprendeva sia i lotti di Giacu Meloni e sia il fondo di Is Buttegheddas, per la quale fu richiesto e concesso un asservimento di volumetria (riscontrabile nella Concessione Edilizia n. 13 del 22.01.2004-pratica edilizia n°555/2002; **Allegato n°8.2.2 Perizia principale**) che consentisse di realizzare un capannone circa il doppio di quello previsto con la concessione originariamente rilasciata all'Azienda (Concessione Edilizia n. 222 del 30.12.1992; **Allegato n°8.2.1 Perizia principale**), configurata al tempo dal solo fondo di Is Buttegheddas.

La consistenza del capannone progettualmente previsto, e per il quale fu rilasciato titolo amministrativo per la sua originaria realizzazione (C.E. n°222 del 31.012.1992), compatibile in termini di volumetria alla superficie del terreno censito al Foglio 15 Part.



361 (Ex 35 di mq. 19.300) pari a mq. 16.858 (Loc. Is Buttegheddas), nonché ad una produzione agricola garantita dalla coltivazione di tale fondo, risultava pari a mq. 426,60 (**Figura n°1**: Elaborato grafico progettuale allegato alla C.E. n°222/1992 denominato TAVOLA 1 Planimetrie)

Figura n°1



Il corpo aziendale, successivo alla detta concessione originaria, oggetto di miglioramento e ingrandimento fondiario, a seguito della cessione di volumetria dei terreni di Giacu Meloni (fondo asservito) a favore del fondo di Is Buttegheddas (fondo dominante) indicata nella C.E. N. 13/2004, diveniva quindi di superficie fondiaria pari a mq. 69.650 (tre volte e mezzo la superficie del solo fondo dominante) e, a tal riguardo veniva prevista la realizzazione di un capannone di mq. 833,00 (**Figura n°2**: Elaborato grafico progettuale allegato alla C.E. N. 13/2004 denominato TAVOLA Aggiuntiva), di consistenza doppia rispetto alla previsione originaria relativa all'Azienda nella sua prima configurazione.

Figura n°2



Lo spaccettamento dei lotti *de quo*, ovvero nella condizione del pignoramento, di fatto, dal punto di vista urbanistico e agronomico, per quanto spiegherò nel seguito, non giustificerebbe più l'esistenza di un capannone di mq. 833,00 per il solo fondo di Is Buttegheddas, da trasferire come singolo lotto.

Tale valutazione risulta la posizione dello scrivente già dalla Perizia principale, confortata da ulteriori approfondimenti avuti nelle more di tale relazione di chiarimenti.

Avvenivano, infatti, in date antecedenti l'udienza del 25.09.2025 due colloqui con il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Assemini, di cui uno svoltosi anche alla presenza del tecnico, incaricato al tempo dal debitore, della redazione della *Relazione Tecnica, Illustrativa ed Agronomica* allegata alla richiesta della C.E. N. 13/2004. Il Responsabile avvalorava, durante tali confronti, la posizione dello scrivente sottolineando che la criticità maggiore sul fatto di riconoscere la legittimità attuale del capannone di tali dimensioni, sia da ricercarsi, a parer suo, nel mancato rapporto di effettività e necessità del volume edilizio rispetto alla produzione agricola del solo fondo di Is Buttegheddas.

In buona sostanza, secondo il parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini, occorrerebbe presentare una nuova istruttoria che giustifichi, attraverso un preliminare e nuovo studio agronomico, che la produzione agricola del solo fondo di Is Buttigheddas richieda la necessità di un capannone agricolo di tali dimensioni.

Allo stato, lo scrivente CTU, nella posizione e nel ruolo rivestito in tale sede, non avendo elementi conoscitivi sul fatto che il potenziale acquirente del Lotto pignorato possa essere individuato in un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), o in una persona fisica diversa da un Imprenditore Agricolo, non può che assumere tale posizione derivante da mere valutazioni tecnico/urbanistiche.

Tuttavia, lo scrivente CTU, con la presente nota di chiarimenti, ritiene di non doversi spingere oltremodo e lasciare al Giudice la decisione di intraprendere una delle due ipotesi di valutazione di seguito prospettate (una di natura tecnica e l'altra di taglio maggiormente giuridico sulla quale lo scrivente non ritiene di doversi addentrare e prendere posizione), che determinano evidenti differenze nelle valutazioni estimative dei valori dei beni oggetto di pignoramento, che si riportano nelle conclusioni (**Tabella n°1**):

- 1) La legittimità urbanistica non può prescindere da quella agronomica che, solo in seguito, andrebbe giustificata e, pertanto, allo stato, senza sapere quale possa essere lo scenario futuro del bene, differente da quello rappresentato nella C.E. Concessione Edilizia n. 13 del 22.01.2004, nella quale fu opportunamente concesso l'asservimento della volumetria del fondo di Giacu Meloni, a seguito di una domanda corredata da Relazione Agronomica che giustificava al tempo la necessità di far fronte ad una produzione agricola di ben altra consistenza, il capannone (*immobile 3b; LOTTO 3*), nella consistenza attualmente accertata che, anche dal punto di vista urbanistico, a parere dello scrivente, determina un carico della densità edilizia non giustificato, non si ritiene conforme alle norme urbanistiche.

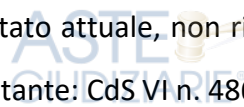


Tali argomentazioni, che giusticano la posizione della Perizia principale, comportano conseguentemente la demolizione dell'attuale capannone e la valutazione riscontrabile come Ipotesi 1 nella **Tabella n°1** che segue;

- 2) Dall'altra parte, non si può escludere giuridicamente che la struttura del capannone realizzato, così come rilevato allo stato attuale, possa permanere nel tempo come situazione legittimamente assentita, a prescindere dalla separata circolazione dei terreni serventi, come sostenuto dal legale del debitore nelle sue osservazioni di parte e, altresì, sottolineato dal medesimo G.E. nell'Ordinanza in argomento con richiamo di Sentenze del TAR di Salerno.

In questo caso, il capannone va considerato legittimamente edificato nella sua conformazione e consistenza e la valutazione varia sostanzialmente, riscontrabile come Ipotesi 2 nella **Tabella n°1** che segue.

Si precisa, infine, per quanto attiene al rilievo sulla contiguità dei fondi (asserente e asservito), requisito richiesto ai fini della cessione di volumetria a partire dall'entrata in vigore della Legge Regionale n°8/2015 (*"Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio"*), a parere dello scrivente essa, allo stato attuale, non risulta garantita, atteso che la giurisprudenza in materia (vedasi fra le tante: CdS VI n. 4861 del 21.11.2016; CdS VI n. 1398 del 08.04.2016; CdS V n. 4195 del 20.08.2013; CdS VI n. 2220 del 19.04.2013) ha pure asserito che, oltre all'appartenenza alla medesima zona urbanistica dei fondi di decollo e di atterraggio, il trasferimento di cubatura è ammesso tra fondi contigui e/o sufficientemente vicini (intendendosi tali non solo i lotti confinanti o fronteggianti, ma anche quando siano materialmente vicini tra loro), affinché la redistribuzione della volumetria tra i fondi non possa alterare il carico urbanistico della zona e non modifichi la densità territoriale complessiva (*Pareri tecnici rilasciati dalla Regione Sardegna in merito all'uso dell'asservimento di volumetria tra mappali contigui in zona agricola già utilizzati per il calcolo e per il rilascio di un permesso di costruire in accertamento di*





conformità nel 2016 e nel 2018 per alcuni Comuni della Sardegna, già **Allegato n°9 Perizia principale**).

I fondi dominante (Is Buttegheddas) e asservito (Giacu Meloni) risultano in Località differenti, ben distanti tra loro e, pertanto, essi non possono essere considerati contigui, per quanto sopraesposto.

Tuttavia, se dovesse prevalere lo scenario riportato come Ipotesi N. 2, tale criticità potrebbe considerarsi superata, atteso che l'asservimento di volumetria in argomento risulta essere avvenuto in epoca antecedente alla succitata L.R. n°8 del 23.04.2015.

Con la presente, dopo ulteriori approfondite valutazioni, si è ritenuto congruo, anche a fronte dell'analisi dell'altra pratica edilizia, abilitativa del vascone d'acqua (Autorizzazione Edilizia N. 92/2003), e di altra criticità segnalata inerente l'ubicazione fisica dello stesso vascone di accumulo d'acqua, realizzato a cavallo tra la particella 383 (inclusa nel pignoramento) e la sottostante particella 231 (esclusa dal pignoramento), e ricadente nella particella 383 per circa 2/3 della sua superficie, dover applicare un deprezzamento (coefficiente riduttivo pari a 0,90) al valore commerciale della particella 383 e dell'insistente M.le 384, per la determinazione di conseguente *servitù di passaggio/impianti* dovuta al necessario uso, della proprietà della particella sottostante 231, del magazzino/locale tecnico (M.le 384) insistente sulla particella 383, che contiene il quadro comandi e i collettori dell'impianto di irrigazione approvvigionato dal succitato vascone comune.

* * *

Chiarimento n°3

Sulla regolarità urbanistica della tettoia oggetto dell'ultimo punto delle osservazioni di parte

Si precisa che l'oggetto dell'intervento di cui alla C.E. n°222/1992, di cui allo stralcio riportato nell'Ordinanza, che cita testualmente "O.M.F. per la realizzazione di un capannone e tettoia", per "tettoia" intende la copertura integrata al capannone stesso, come riscontrabile nell'Elaborato grafico progettuale già incluso in risposta al





chiarimento che precede (**Figura n°1**), mentre la “tettoia”, della viene descritta, nella Relazione Peritale principale, la sua mancata legittimità al titolo edilizio, risulta essere quella riscontrata come copertura esterna integrata al fabbricato accessorio, per contro, non rappresentata nell'Elaborato grafico progettuale allegato alla C.E. n° 13 del 22.01.2004 (pratica edilizia n°555/2002; **Allegato n°8.2.2** Perizia principale) e, pertanto, da ritenersi abusiva.



Detto ciò, si presentano, di seguito, i due prospetti che mettono a confronto i diversi valori dei beni oggetto di pignoramento nei due scenari proposti per i Lotti c.d. 1 e 3 (per quanto attiene al Lotto 2 vale quanto già rappresentato nella Perizia principale), che lo scrivente rimette a disposizione del Giudice dell'Esecuzione e della procedura (**Tabella n°1**).



Tabella n°1

N. LOTTO Perizia	Bene pignorato	Valore Mercato Ipotesi N. 1 (difformità capannone)	Valore Mercato Ipotesi N. 2 (conformità capannone)
LOTTO 1 (beni siti in Loc. Giacu Meloni)	Immobili 1-2a (Terreni siti in Comune di Assemini, località Giacu Meloni, distinti al Catasto Terreni al Foglio 10 Particelle 163 di mq. 11.320, 273 di mq. 13.585 e 383 di mq. 22.098)	mq. (11.320 + 13.585) * €/mq. 6,00 + mq. 22.098 * €/mq. 6,00 * 0,90 (coeff. riduttivo servitù passaggio) = € 269.000,00 (arrotondato)	mq. (11.320 + 13.585) * €/mq. 6,00 + mq. 22.098 * €/mq. 6,00 * 0,90 (coeff. riduttivo servitù passaggio) = € 269.000,00 (arrotondato)
	Immobile 2b (Magazzino/locale tecnico sito in Comune di Assemini, località Giacu Meloni, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Mappale 384 di mq. 46,00, Cat. C/2)	€ 15.458,30 * 0,90 (coeff. riduttivo servitù impianti) = € 14.000,00 (arrotondato)	€ 15.458,30 * 0,90 (coeff. riduttivo servitù impianti) = € 14.000,00 (arrotondato)
	Detrazioni oneri (pratica sanatoria magazzino)	€ 6.500,00	€ 6.500,00 (Acc. Conf. Ed.urb. o demolizione manufatto per mancanza di volumetria ceduta al fondo asservente)
SubTotale (con applicazione Coefficiente riduttivo ridotta/nulla potenzialità edificatoria per cessione di volumetria al fondo asservente)		€ 276.500,00 * 1,00 = € 276.500,00	€ 276.500,00 * 0,90 = € 248.850,00
VALORE DI MERCATO TOTALE (con applicazione Coefficiente riduttivo per l'assenza della garanzia per vizi)		€ 276.500,00 * 0,95 = € 262.500,00 (arrotondato)	€ 248.850,00 * 0,95 = € 236.500,00 (arrotondato)
LOTTO 3 (Beni siti in Località Is Buttegheddas)	Immobile 3a (Terreno sito in Comune di Assemini, località Is Buttegheddas, distinto al Catasto Terreni al Foglio 15 Particella 361 di mq. 16.858)	€ 633.500,00 (Valore commerciale bene regolare) – € 262.395,00 (Valore commerciale capannone) – € 61.498,00 (Costi di demolizione capannone) + € 3.332,00 (Valore sedime capannone) = € 312.939,00	€ 633.500,00
	Immobile 3b (Fabbricati per funzioni produttive (capannone, locale di deposito/magazzino su due livelli, locale tecnico) siti in Comune di Assemini, località Is Buttegheddas, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 15 Particella 362 di superfici varie		
	Detrazioni oneri (Pratica edilizia intervento di rimozione spontanea degli abusi; Direzione Lavori; Regolarizzazione tettoia e adeguamento porta interna bagno fabbricato accessorio; pratica di aggiornamento delle mappe catastali)	€ 6.300,00	€ 2.500,00 (esclusivamente regolarizzazione tettoia o rimozione e adeguamento porta interna bagno fabbricato accessorio)
VALORE DI MERCATO TOTALE (con applicazione Coefficiente riduttivo per servitù di passaggio e per l'assenza della garanzia per vizi)		€ 306.500,00 (arrotondato) * 0,90 = € 276.000,00 (arrotondato)	€ 631.000,00 (arrotondato) * 0,90 = € 568.000,00 (arrotondato)

* * *



Con osservanza



Quartucciu, 29 Novembre 2025



IL CONSULENTE TECNICO

