



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56/2023 R.E.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**CREDITORE PIGNORANTE:**

[REDACTED]

**IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI:**

DOTT.SSA COCCO SILVIA

**IL CONSULENTE TECNICO**

ING. GIANMARCO D'ERRICO

*Incarico del 12.06.2023*

*Rinvio al 18.02.2025*

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
<b>Creditore Procedente</b>			
<b>Debitore</b>			
<b>Titolo</b>		MUTUO DI MIGLIORAMENTO AGRARIO REP. 2459 RACC. 2129	
<b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>		Importo	€ 359.212,13
<b>Pignoramento</b>	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	9195	6728	di data 20/03/2023
Atti opponibili?	Quali?		
		Data di notifica (497 c.p.c.)	23/02/2023
		Data consegna cred. Proc. (557 c.p.c.)	27/02/2023
<b>Iscrizione a ruolo</b>		Data deposito nota iscriz.	03/03/2023
Scadenza in festivo?	NO	titolo esecutivo	SI
<b>Documentazione depositata</b>		precetto	SI
		atto di pignoramento	SI
		nota di trascrizione	SI
<b>DOCUMENTI MANCANTI</b>		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	SI
<b>Istanza di vendita</b>		Data deposito istanza v. (497; 567 c.p.c.)	22/03/2023
Scadenza in festivo?	NO	Data dep. Documentazione	30/03/2023
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>		Ottenuta proroga del termine?	NO
Scadenza in festivo?	NO	Numero immobili pignorati	7
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			SI
N. certificato/i iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			NO
<b>Individuazione beni pignorati</b>		1 - Terreno N.C.T. Comune di Assemmini - Foglio 10, mappale 163 di mq. 11.320 2 - Terreno N.C.T. Comune di Assemmini - Foglio 10, mappale 273 di mq. 13.585; 3 - Terreno N.C.T. Comune di Assemmini - Foglio 10, mappale 383 di mq. 22.098; 4 - Terreno N.C.T. Comune di Assemmini - Foglio 15, mappale 361 di mq. 16.858; 5 - Magazzino N.C.E.U. Comune di Assemmini - Foglio 10, mappale 384 di mq. 46; 6 - Fabbricati produttivi N.C.E.U. Comune di Assemmini - Foglio 15, mappale 362; 7 - Locale commerciale/deposito N.C.E.U. Comune di Assemmini - Foglio 24, mappale 166 Sub. 1	
ASSEMINI - VIA CAGLIARI N°108 / LOCALITA' GIACU MELONI / LOCALITA' IS BUTTEGHEDDAS			
Notifica ex art. 498 c.p.c.		Nome	(si/no)
Notifica ex art. 599 c.p.c.		Nome	(si/no)
Annotazione altri pignoramenti		Nome	



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

**INCARICO**



In data 15.06.2023, lo scrivente Dott. Ing. Gianmarco D'Errico, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5773, presso il Tribunale di Cagliari accettava l'incarico, già conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, con provvedimento di nomina del 12.06.2023, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo, tramite idonea relazione scritta, ai seguenti quesiti:



- 1) **provveda** – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) **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;  
b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;  
c) **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;

d) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

e) **verifichi** se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, **proceda** all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio **acquisisca** il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto **indicherà** tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.;

3) **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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) **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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) **proceda** –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non





siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **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 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice**





**dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **alleghi**, 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 il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (**allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti**);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito **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;



- 12) **verifichi se** i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; **predisponga** anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

\* \* \*

Il sottoscritto, una volta entrato in possesso della documentazione relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare in oggetto contro " [REDACTED] " ed al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio, con l'esame della suddetta documentazione e, in data 05.08.2023, procedeva ad inviare con raccomandata agli Esecutati, presso gli



indirizzi di residenza indicati nel Certificato anagrafico agli atti

), l'informativa per il debitore, la

quale veniva ritirata dal destinatario in data 08.08.2023.

In data 07.07.2023, l'I.V.G. inviava comunicazione allo scrivente di richiesta di un contatto telefonico al fine di essere ricontattato dal Custode referente di zona per concordare un sopralluogo, alla quale lo scrivente rispondeva in data 10.07.2023.

In data 21.01.2024, il sottoscritto presentava istanza all'Ill.mo G.E. di richiesta di proroga dei termini di giorni 90, e cioè fino al 20.04.2024, per la consegna della relazione peritale, essendo stato contattato solo di recente dal Custode Giudiziario dell'I.V.G. nominato, al fine di coadiuvare l'accesso nei beni staggiti, con un primo sopralluogo di ricognizione degli immobili che veniva effettuato in data 15.01.2024, al quale necessariamente sarebbero seguiti ulteriori accessi sui luoghi, con rilievi metrici più approfonditi, anche a seguito dell'ottenimento dei progetti edilizi presso il Comune di Assemini.

Successivamente, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Silvia Cocco accordava allo scrivente la proroga dei termini richiesta con fissazione di nuova udienza al 03.10.2024.

In data 19.04.2024, 03.09.2024 e 20.12.2024, lo scrivente inviava nuove istanze all'Ill.mo G.E. di richiesta di ulteriori proroghe a causa dei ritardi da parte dell'Ufficio Tecnico/Edilizia Privata del Comune di Assemini per la consegna della documentazione edilizio/urbanistica.

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa Silvia Cocco accordava allo scrivente le suddette proroghe dei termini richiesti con fissazione di nuova udienza al 18.02.2025.

In data 15.01.2024, 25.10.2024 e 13.11.2024, il Custode Giudiziario accompagnava lo scrivente ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati, durante il quale, alla presenza del medesimo Custode, procedeva alla sua ispezione generale, ad una serie di rilievi metrici, debitamente restituiti graficamente (**Allegato n°2**), e ad un rilievo fotografico (**Allegato n°1**).

Le operazioni peritali, sono proseguite, per indagini integrative, con svariati accessi presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria) del Comune di Cagliari (tramite







la piattaforma informatica di consultazione dei dati "Sister"), per le verifiche ipocatastali dei beni in oggetto ed al fine di acquisire i titoli legittimanti l'attuale proprietà degli stessi, e presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Assemini, per le dovute verifiche della situazione edilizio/urbanistica del bene.



\* \* \*



In seguito agli accertamenti ed alle operazioni peritali effettuate, il sottoscritto precisa quanto segue:

### **RISPOSTA AI QUESITI**



#### **IMMOBILI PIGNORATI**



Dall'esame della documentazione presente in atti, in base ai sopralluoghi effettuati ed alle indagini, ricerche e verifiche compiute, si è rilevato che gli immobili pignorati risultano i seguenti:

- 1) Per la quota di 1/1 della piena proprietà di \_\_\_\_\_ :
  - Terreni siti in Comune di Assemini, località Giacu Meloni, distinti al Catasto Terreni al Foglio 10 Particella 163 di mq. 11.320 e Particella 273 di mq. 13.585
- 2) Per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_
  - a) Terreno sito in Comune di Assemini, località Giacu Meloni, distinto al Catasto Terreni al Foglio 10 Particella 383 di mq. 22.098;
  - b) Magazzino/locale tecnico sito in Comune di Assemini, località Giacu Meloni, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Mappale 384 di mq. 46,00;
  - c) Locale commerciale su due livelli (piano terra e deposito commerciale al piano scantinato) sito in Comune di Assemini, via Cagliari n°108, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 24 Mappale 166 Subalterno 1 di mq. 210,00 (mq. 72,00 al P.T. e mq. 128,00 al P.S1)
- 3) Per la quota di 1/1 della piena proprietà di \_\_\_\_\_
  - a) Terreno sito in Comune di Assemini, località Is Buttegheddas, distinto al Catasto Terreni al Foglio 15 Particella 361 di mq. 16.858;





b) *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*



\* \* \*

**QUESITO N. 1**



*Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio*

Il sottoscritto ha **provveduto**, prima di tutto, come già esposto nell'iter delle operazioni peritali, a inviare via raccomandata agli Esecutati l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.

\* \* \*

**QUESITO N. 2) comma a)**

*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;*

Il sottoscritto ha **verificato** la completezza della documentazione, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., indicata nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del Notaio in Corleone Dott.ssa Giulia Messina Vitrano (in atti).

\* \* \*

**QUESITO N. 2) comma b)**

*[...] predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*





Sulla base del suddetto certificato notarile e delle verifiche integrative svolte dallo scrivente (**Allegato n°3**) presso gli Uffici della Conservatoria della Provincia di Cagliari, tramite la piattaforma di consultazione pubblica dell'Agencia delle Entrate (Sister), sottoscritto ha **predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di specifico interesse alla presente consulenza:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

➤ ISCRIZIONE IPOTECARIA DI € 600.000,00

Cas. 41396 Art. 7838 del 21.12.2009

Contro: " [redacted] ".

A favore di: Banco di Sardegna S.p.A. - Cagliari.

Atto pubblico in data 15.12.2009, in atti, a rogito Notaio Dott. Pierfrancesco Clarkson Rep. n. 2459/2129, relativo all'iscrizione ipotecaria per € 600.000,00 a garanzia di mutuo concesso di € 600.000,00 della durata di 20 anni. Ipoteca volontaria gravante sugli immobili in Comune di Assemini, distinti in Catasto al Fg 10 Partt. 163 e 273, Fg 24 Part. 166 Sub. 1, Fg 10 Part. 213, Fg 15 Part. 35, dai quali sono stati trascritti i beni oggetto di pignoramento.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

➤ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Cas. 9195, Art. 6728 del 20.03.2023

Contro: " [redacted] " e " [redacted] ".

A favore di: Spring SPV S.r.l. - Conegliano.

Pignoramento immobiliare (Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 14.02.2023) sugli immobili in Comune di Assemini, distinti in Catasto al Fg 10 Partt. 163, 273, 384, 383, Fg 24 Part. 166 Sub. 1, Fg 15 Partt. 361 e 362, ovvero i beni oggetto di pignoramento

\* \* \*



QUESITO N. 2) comma c)

[...] **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;

A integrazione dell'estratto del catasto suddetto, il sottoscritto ha proceduto ad **acquisire** le visure storiche aggiornate, le planimetrie catastali ultime in atti e gli estratti di mappa catastale al fine della corretta identificazione dei beni (**Allegato n°4**).

Sulla base della suddetta documentazione integrativa, si riporta di seguito la situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

**Immobile 1 – N.C.T. Comune di Assemini (Allegato n°4.1)**

Foglio 10, Particella 163 (ex 13)

Qualità: Orto Irriguo;

Classe: 2;

Superficie: mq. 11.320;

Reddito dominicale: Euro 236,77;

Reddito agrario: Euro 111,08.

Ditta intestataria:  nato ad  per la quota di **proprietà**

**pari a 1/1**

\* \* \*

Foglio 10, Particella 273 (ex 76/a; impianto Part. 53)

Porzione AA

Qualità: Orto Irriguo;

Classe: 2;

Superficie: mq. 12.509;

Reddito dominicale: Euro 261,64;

Reddito agrario: Euro 122,75.

Porzione AB

Qualità: Seminativo;

Classe: 4;





Superficie: mq. 1.076;

Reddito dominicale: Euro 1,39;

Reddito agrario: Euro 1,11.

Ditta intestataria: [redacted] nato ad [redacted], per la quota di **proprietà pari a 1/1**

\* \* \*

**Immobile 2a – N.C.T. Comune di Assemmini (Allegato n°4.1)**

Foglio 10, Particella 383 (ex 45)

Porzione AA

Qualità: Orto Irriguo;

Classe: 2;

Superficie: mq. 18.540;

Reddito dominicale: Euro 387,79;

Reddito agrario: Euro 181,93.

Porzione AB

Qualità: Seminativo;

Classe: 4;

Superficie: mq. 3.558;

Reddito dominicale: Euro 4,59;

Reddito agrario: Euro 3,68.

Ditta intestataria: - [redacted] nato ad [redacted], per la quota di **proprietà pari a 1/2**

- [redacted] nato ad [redacted], per la quota **di proprietà pari a 1/2**

\* \* \*

**Immobile 2b – N.C.E.U. Comune di Assemmini (Allegato n°4.1)**

Foglio 10, Particella 384 (ex 45)

Categoria: C/2;



Classe: 4;

Consistenza: 46 mq.;

Rendita: Euro 85,53;

Ditta intestataria: - [redacted] nato ad [redacted], per la quota di  
**proprietà pari a 1/2**

- [redacted] nato ad [redacted], per la quota  
**di proprietà pari a 1/2**

\* \* \*



**Immobile 2c – N.C.E.U. Comune di Assemini (Allegato n°4.2)**

Foglio 24, Mappale 166, Subalterno 1

Categoria: C/1;

Classe: 8;

Consistenza: 135 mq.;

Superficie catastale: 198 mq.;

Rendita: Euro 2.314,76;

Ditta intestataria: - [redacted] nato ad [redacted], per la quota di  
**proprietà pari a 1/2**

- [redacted] nato ad [redacted], per la quota  
**di proprietà pari a 1/2**

\* \* \*

**Immobile 3a – N.C.T. Comune di Assemini (Allegato n°4.3)**

Foglio 15, Particella 361 (ex 35)

Porzione AA

Qualità: Serra;

Classe: U;

Superficie: mq. 8.362;

Reddito dominicale: Euro 475,05;

Reddito agrario: Euro 133,88.





Porzione BB

Qualità: Orto Irriguo;

Classe: 3;

Superficie: mq. 2.250;

Reddito dominicale: Euro 36,60;

Reddito agrario: Euro 19,17.

Porzione CC

Qualità: Incolto produttivo;

Classe: U;

Superficie: mq. 6.246;

Reddito dominicale: Euro 0,32;

Reddito agrario: Euro 0,32.

Ditta intestataria: [redacted] nato ad [redacted], per la quota di [redacted]  
**proprietà pari a 1/1**

\* \* \*

**Immobile 3b – N.C.E.U. Comune di Assemini (Allegato n°4.3)**



Foglio 15, Particella 362 (ex 35)

Categoria: D/10;

Classe: -;

Consistenza: -;

Superficie catastale: -;

Rendita: Euro 3.052,00;

Ditta intestataria: [redacted] nato ad [redacted], per la quota di [redacted]  
**proprietà pari a 1/1**

\* \* \*



**QUESITO N. 2) comma d)**

[...] **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;





Risulta in atti la Certificazione Notarile del Notaio in Corleone Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, in cui è stato riportato l'elenco degli atti di provenienza ultraventennali, debitamente trascritti e attestanti la proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento.

Sulla base di quanto sopraesposto, il sottoscritto ha proceduto ad acquisire gli atti di provenienza ultraventennali (**Allegato n°5**) attestanti la proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento in capo alla persona dei debitori (**Allegato n°5**).

#### ATTI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

##### **Immobile 1 (Allegato n°5.1)**

##### **ATTO DI COMPRAVENDITA**

Cas. n. 14757, Art. n. 11899 del 04.09.1969

Contro: \_\_\_\_\_ nata ad \_\_\_\_\_, per la quota di proprietà pari a 1/1

A favore di: \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_, per la quota di proprietà pari a 1/1;

Atto pubblico in data 26.08.1969, rogito Notaio Dott. Antonio Saba Rep. 136542, portante vendita degli appezzamenti di terreni in agro di Giaccu Meloni distinti al N.C.T.

Fg 10 Part. 13 di ettari 1.49.15, che risulta essere il mappale storico da cui è derivata l'attuale Part. 163, bene oggetto di pignoramento, Part. 35 di ettari 1.68.85, Part. 76 di ettari 1.41.10, che risulta essere il mappale storico da cui è derivata l'attuale Part. 273, bene oggetto di pignoramento.

##### **Immobili 2a – 2b (Allegato n°5.2)**

##### **ATTO DI COMPRAVENDITA**

Cas. n. 13713, Art. n. 11004 del 12.07.1982

Contro: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, per la quota di proprietà pari a 1/3;

\_\_\_\_\_ nata ad \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari a 1/3;

\_\_\_\_\_ nata ad \_\_\_\_\_, per la quota di proprietà pari a 1/3





A favore di: [redacted] nato ad [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/2;

[redacted] nato ad [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/2

Atto pubblico in data 15.06.1982, rogito Notaio Dott. Antonio Saba Rep. 126196, portante vendita del terreno in agro di Giaccu Meloni distinto al N.C.T. Fg 10 Part. 45/a di ettari 2.31.65, che risulta essere il mappale storico da cui è derivata l'attuale Part. 383, bene oggetto di pignoramento, all'interno della quale insiste altresì la Part. 384.

**Immobile 2c (Allegati nn. 5.3, 5.4)**

**ATTO DI COMPRAVENDITA**

Cas. n. 7537, Art. n. 1304 del 17.01.1984

Contro: [redacted] nato a [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1

A favore di: [redacted] nato ad [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/2, in regime di comunione legale dei beni;

[redacted] nato ad [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/2

Atto pubblico in data 28.12.1983, rogito Notaio Dott. Alberto Floris Rep. 11383, portante vendita dell'area di risulta di fabbricato demolito posta in via Cagliari della superficie di are 2.45 distinto al N.C.T. Fg 24 Mappale 168, che risulta essere il mappale da cui è derivato l'attuale Sub. 1, bene oggetto di pignoramento.

\* \* \*

**ATTO DI PERMUTA E DIVISIONE**

Cas. n. 20048, Art. n. 16259 del 05.09.1984

Contro: [redacted] nato ad [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/6

[redacted] nata ad [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[redacted] nato ad [redacted], per la quota di proprietà pari a  
1/3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A favore di: [redacted] nato ad [redacted], per la quota di proprietà pari a  
1/6;  
[redacted] nato ad [redacted], per la quota di proprietà  
pari a 1/6

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Atto pubblico in data 09.08.1984, rogito Notaio Dott. Giovanni Marielli Rep. 5238,  
portante assegnazione a titolo di divisione in piena ed esclusiva proprietà del fabbricato  
da erigere in tre parti; delle quali la misura di un terzo spettante agli Esecutati risulta la  
scatola d'aria ubicata al piano scantinato entro la quale dovrà essere realizzata la  
costruzione di un locale di deposito e la scatola d'aria ubicata al piano terra entro la  
quale dovrà essere realizzata la costruzione di un negozio, porzioni immobiliari non  
ancora costruite ricadenti nell'area in via Cagliari distinta al N.C.T. Fg 24 Mappali 166,  
168, che risulta l'assegnazione esclusiva dell'immobile 2c, bene oggetto di  
pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Immobili 3 (a+b) (Allegato n°5.5)**ASTE  
GIUDIZIARIE®**ATTO DI COMPRAVENDITA**ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cas. n. 22347, Art. n. 15426 del 08.10.1987

Contro [redacted] nato ad [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1  
A favore di: [redacted] nato ad [redacted], per la quota di proprietà  
pari a 1/1

Atto pubblico in data 22.09.1987, rogito Notaio Dott. Felice Contu Rep. 307784, portante  
vendita del terreno agricolo in località Is Buttegheddas distinto al N.C.T. Fg 15 Part. 35  
di ettari 1.93.00, che risulta essere il mappale storico da cui è derivata l'attuale Part.  
361, bene oggetto di pignoramento, all'interno della quale insiste altresì la Part. 362.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO N. 2) comma e)**

[...] **Verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, **proceda** all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio **acquisisca** il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto **indicherà** tale circostanza al creditore procedente ed al G.E

Il sottoscritto ha **acquisito**, presso il Comune di Assemmini, il certificato di stato civile degli Esecutati [redacted] e [redacted] nonché il certificato di matrimonio presso il medesimo Comune (**Allegato n°6**).

\* \* \*

**QUESITO N. 3**

**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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Sulla base dei sopralluoghi effettuati, si **descrive** quanto segue:

**Immobili 1 – 2a – 2b**

Trattasi di un raggruppamento di terreni agricoli ubicati fuori dal centro abitato di Assemmini, località "Giacu Meloni" in zona agricola al limite territoriale con il Comune di Sestu ed a ridosso del Mercato Agroalimentare della Sardegna.

Ad esso si accede provenendo dal centro abitato di Assemmini in direzione Sestu attraverso la S.P. n°2, svoltando a destra prima della rotatoria del Mercato agroalimentare su strada interpodereale sterrata, su quest'ultima a circa 650 mt. si svolta a sinistra attraversando il cavalcavia della S.P. n°2 in direzione Mercato e si raggiunge dopo circa 1 km il cancello di accesso ai terreni *de quo* (**Foto n°1 – Allegato n°1**).





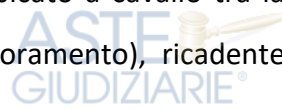
Il raggruppamento di appezzamenti di terreno è costituito da quattro particelle catastali (163, 273, 383 e 384) e la sua superficie complessiva è pari a mq. 47.049.

Situato in zona pianeggiante, risulta di sufficiente livello di accessibilità, garantita da una stradina sterrata interna, che parte dal cancello lato strada (**Foto n°2** – Allegato n°1), passante per la particella 273 (**Foto n°3** – Allegato n°1), oggetto di pignoramento, quindi attraverso l'attigua particella 231 (esclusa dal pignoramento), per giungere svoltando sulla destra alle particelle 383, 384 (**Foto n°4** – Allegato n°1), quest'ultima costituita da un volume tecnico ad uso magazzino/locale impianti, ed alla particella 163, di forma triangolare in direzione Nord, oggetto anch'essa di pignoramento (**Foto nn. 19, 20** – Allegato n°1).

All'interno della particella 383 (**Foto nn. 9, 13** – Allegato n°1), come rilevabile dalla sovrapposizione della mappa catastale ai terreni (**Allegato n°3**) e lo stato reale dei luoghi, realizzatasi con il software ForMaps nella figura che segue (**Figura n°1**), risulta presente, come suddetto, un magazzino (**Foto n°4** – Allegato n°1), costituito da una sala lavorazione (**Foto n°5** – Allegato n°1), un servizio igienico (**Foto n°6** – Allegato n°1), un locale deposito ed un locale tecnico (**Foto nn. 7, 8** – Allegato n°1), all'interno del quale è presente il quadro comandi e i collettori dell'impianto di irrigazione (**Foto n°8** – Allegato n°1).

L'immobile, di mq. 46,00 e altezza interna media pari a mt. 3,80, è realizzato in muratura con copertura a falde in coppi di laterizio e solaio latero-cementizio; il pavimento è rifinito con piastrelle di ceramica e gli infissi sono in alluminio con inferriate esterne; l'ingresso avviene con serranda avvolgibile.

Lateralmente al magazzino/deposito, è stata riscontrata la presenza di un ampio vascone di accumulo d'acqua di circa mq. 5.000 utilizzato, altresì, per l'irrigazione dei terreni (**Foto nn. 10, 11** – Allegato n°1) e ubicato a cavallo tra la particella 383 e la sottostante particella 231 (esclusa dal pignoramento), ricadente nella particella in oggetto per circa 2/3 della sua superficie.





Superando in direzione Nord il magazzino si trova un filare interno di ulivi all'interno della particella 383 (**Foto n°12** – Allegato n°1); tra questa e l'attigua part. 163 è presente uno stradello passante attraverso i campi (**Foto nn. 14, 15-18** – Allegato n°1), utilizzati per lo più per la coltivazione di carciofi (circa 1 ettaro e mezzo).

**Fig. n° 1** – Sovrapposizione mappa catastale terreni su foto satellitare dei luoghi



Il raggruppamento dei detti terreni risultano recintati, con recinzione metallica e paletti in ferro (**Foto n°46** – Allegato n°2), solo nella porzione del confine Sud della particella 273, mentre tutte le altre porzioni di terreni non sono separate fisicamente ed essi risultano in continuità anche coltivativa con altre particelle escluse dal presente accertamento (**Figura n°1**).

Per quanto concerne le condizioni succitate e rilevate all'atto dei sopralluoghi si rimanda alla documentazione fotografica (**Allegato n°1**).



\* \* \*



### **Immobile 2c**

Trattasi di un'unità immobiliare costituita da un locale commerciale al piano terra e da un deposito commerciale, ad esso connesso, al piano interrato del maggior fabbricato sito in Comune di Assemini, via Cagliari n. 108 (**Foto nn. 21, 22** – Allegato n°1).



L'edificio di cui fa parte l'immobile è costituito da n. 2 piani f.t.; esso ha una esposizione sulla via Cagliari, mentre il prospetto interno della palazzina si affaccia su un'area cortilizia adibita a parcheggio comune dell'edificio.

Risulta composto da un ampio locale (**Foto nn. 23-26** – Allegato n°1), da un servizio igienico con antibagno (**Foto nn. 25-31** – Allegato n°1) e alcuni ambienti, presumibilmente a uso spogliatoio di pregresse attività, sul lato opposto (**Foto n°26** – Allegato n°1).

Adiacente al bagno si trova un varco (**Foto n°32** – Allegato n°1) da cui si raggiunge un altro servizio igienico (**Foto n°33** – Allegato n°1), con finestra prospiciente il locale commerciale "murata", e la scala di collegamento interna (**Foto n°34** – Allegato n°1) al deposito commerciale al livello interrato (**Foto n°35** – Allegato n°1) rispetto alla strada, ancorché con ingresso diretto dal suddetto parcheggio comune sul cortile interno.

Il deposito commerciale risulta composto da due ambienti suddivisi, a circa metà del proprio sviluppo, in parte da una tramezzatura interna non lineare ove sono state ricavate delle nicchie per scaffalature e verosimili locali spogliatoi, e in parte, in continuità di quest'ultima, da un infisso quale chiusura verticale (**Foto nn. 36-39** – Allegato n°1).

Lungo la muratura divisoria è presente altresì una porta di collegamento con l'altra zona del livello ove è presente la serranda metallica (**Foto nn. 40, 41** – Allegato n°1) tramite cui si accede direttamente al deposito attraverso la rampa di accesso (**Foto n°42** – Allegato n°1) dall'area cortilizia a uso parcheggio comune ai proprietari dello stabile (**Foto nn. 43, 44** – Allegato n°1).

Per il calcolo delle superfici si è considerata la superficie commerciale o vendibile (SV) dell'immobile, che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Il prodotto dei *coefficienti correttivi*<sup>1</sup>, dovuti alla destinazione d'uso dei singoli ambienti (**Tabella n°1**), per la superficie commerciale di ciascuna dell'unità componenti l'immobile (locale commerciale, pertinenze esclusive etc.) e per l'eventuale *coefficiente di livello del piano*, determinerà la superficie virtuale di stima dell'immobile.

**Tab. 1** – Superficie commerciale dell'immobile 2c

Composizione immobile	Superficie utile calpestabile [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente correttivo delle pertinenze	Superficie commerciale [mq]
Locale commerciale P.T.	63,40	72,00	1,00	72,00
Deposito commerciale P.S1	110,00	128,00	0,60 <sup>2</sup>	76,80
<b>TOTALE</b> (arrotondato al mq.)				<u>149,00</u>

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA** la struttura verticale è costituita da un telaio in c.a. con pilastri perimetrali, e interni al deposito commerciale al P.S1, di cm 40\*40 con le murature di tamponamento; il solaio superiore interpiano è latero-cementizio (altezza interna mt. 3,40) e dotato di controsoffittatura (altezza mt. 2,80); i divisori interni sono realizzati in mattoni forati da 10 cm;

**PARETI:** le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le pareti esterne e di tutta la palazzina in parte tinteggiate e nella porzione più bassa rivestite;

**PAVIMENTI:** il locale commerciale risulta pavimentato con parquet laminato; il deposito commerciale, così come la scale, con piastrelle di ceramica;

**RIVESTIM.:** la parete dei bagni risulta rivestita con piastrelle di ceramica per un'altezza di mt. 2,00 dal piano di calpestio;

**INFISSI:** l'infisso esterno é in legno e a vetrate dotato di cassonetto con serranda avvolgibile elettrica; le porte interne, ove montate, sono in legno tamburato; è presente un infisso in alluminio con pannellature quale

<sup>1</sup> Fonte: Marina Tamborrino "Come si stima il valore degli immobili", Ed. Il Sole 24ore, Nona Edizione, giugno 2009

<sup>2</sup> Casistica: "Deposito a livello seminterrato/interrato con accesso carraio" (Fonte vd. Nota 1)



porzione di chiusura verticale delle due porzioni del deposito commerciale al P.S1;

**SANITARI:** il bagno risulta dotato di lavabo e W.C. in vetro-china completi di rubinetterie; nell'altro servizio igienico è solo presente la cassetta W.C.; le rubinetterie come i sanitari sono in cattivo stato e di tipo economico;

**IMPIANTI:** l'impianto elettrico risulta quantomeno da adeguare, verosimilmente da realizzare ex novo; l'impianto idrico-sanitario risulta in stato mediocre; non sono presenti scaldabagni per la produzione di acqua calda sanitaria ed è presente un impianto di climatizzazione a split in cattive condizioni; è presente la predisposizione dell'impianto telefonico e citofonico.

Lo stato globale dell'immobile può definirsi mediocre, come media è la qualità delle sue finiture. L'immobile si presenta in mediocri condizioni statiche e igieniche.

Per quanto concerne le condizioni succitate e rilevate all'atto dei sopralluoghi si rimanda alla documentazione fotografica (**Allegato n°1**).

### **Immobile 3 (a + b)**

Trattasi di un terreno, nel quale è presente un'azienda agricola, ubicato fuori, seppur a ridosso, del centro abitato di Assemini, località "Is Buttegheddas" in zona agricola.

Ad esso si accede facilmente uscendo dal centro abitato di Assemini in direzione Iglesias sulla S.S. n°130, al km 10.600, si svolta su strada asfaltata, subito a sinistra e dopo 100 mt. si incontra un incrocio, svoltando a destra da questo dopo neanche 500 mt. si raggiungono i due cancelli di accesso all'azienda agricola *de quo* (**Foto nn. 45, 46 – Allegato n°1**), di cui il secondo che si incontra, principale, di larghezza pari a mt. 6,90 (**Foto n°45 – Allegato n°1**).

Essa risulta costituito dal terreno agricolo (particella 361) di mq. 16.858 (**Foto nn. 47, 48 – Allegato n°1**), dei quale mq. 8.362 occupate da serre coltivate, prevalentemente per pomodori, e da vari fabbricati per funzioni produttive (particella 362).

Tra questi sono stati riscontrati:







➤ un locale tecnico di mq. 19,00, e altezza interna pari a mt. 3,10, all'ingresso dell'azienda (**Foto nn. 49, 50** – Allegato n°1), al cui interno risulta presente un generatore elettrico di emergenza, con attiguo vascone di raccolta d'acqua in blocchetti di cls. da 20 cm e larghezza mt. 4,30 (**Foto n°51** – Allegato n°1), ed una tettoia in eternit, quale copertura di un pozzo artesiano per irrigazione più proprio impianto, pavimentata con battuto di cemento e struttura in elevazione in legno e blocchetti di cls. (**Foto n°52** – Allegato n°1);



➤ un magazzino/locale di deposito, definito urbanisticamente "fabbricato appoggio" di mq. 100,00 (**Foto nn. 53-55** – Allegato n°1), e altezza interna pari a mt. 3,45, costituito da un ampio magazzino/deposito di mq. utili 80,00 (**Foto n°56**– Allegato n°1) e da due servizi igienici, uno accessibile direttamente dal magazzino di altezza interna pari a mt. 2,16 (**Foto nn. 57, 58** – Allegato n°1) ed uno, ricavato nel sottoscala di accesso al tetto del magazzino (**Foto n°60**– Allegato n°1), accessibile dall'esterno (**Foto n°59**– Allegato n°1). La struttura è realizzata con mattoni laterizi, il tutto risulta pavimentato con piastrelle di ceramica, battiscopa in ceramica e soglie in travertino, e gli infissi esterni sono in alluminio, l'ingresso avviene con serranda avvolgibile. A questo risulta altresì annesso un ulteriore locale deposito scantinato di mq. 50,00, e altezza interna pari a mt. 2,35 accessibile dall'esterno, sul lato Est, tramite porta in legno a vetri (**Foto n°55**– Allegato n°1) e rampa di scale in discesa di larghezza pari a mt. 1,00 (**Foto n°62**– Allegato n°1); esso risulta realizzato con blocchi di cls. ripieni di pomice, pavimentato con piastrelle di ceramica, intonacato e tinteggiato e dotato di infissi in alluminio e di caminetto in muratura (**Foto nn. 63, 64**– Allegato n°1). Risulta presente una tettoia in lamiera con struttura in legno sul lato Sud non autorizzata (**Foto n°55**– Allegato n°1), a copertura degli accessi ai locali da tale lato. Lo stato di conservazione generale è mediocre;



➤ un capannone produttivo di mq. 833,00 (**Foto nn. 65, 66** – Allegato n°1), costituito da un'ampia sala lavorazione (**Foto nn. 67, 68** – Allegato n°1), di altezza





minima interna pari a mt. 6,45 e di altezza al colmo pari a mt. 8,40, e da alcuni locali bagni al proprio interno (**Foto nn. 69-73** – Allegato n°1), di altezza interna pari a mt. 2,35. Risulta realizzata con struttura portante in ferro e tamponature in blocchi di mattone laterizio, così come le murature dei servizi igienici; dotato di pavimento gommato, gli infissi esterni delle finestre dislocate in quota sui vari prospetti sono in ferro preverniciato; le porte pedonali sono in lamiera e i n. 2 portelloni scorrevoli esterni sono realizzati con telaio in lamiera d'acciaio e pannellature in lamiera di alluminio. Sono presenti due tettoie di copertura sui lati Est e Sud/Ovest. Lo stato di conservazione generale è buono;

- gruppo di n°8 serre (**Foto nn. 74-83**– Allegato n°1), poste parallele l'una all'altra in direzione Ovest-Est, di varia lunghezza, mediamente pari a mt. 90,00 tranne la più vicina all'ingresso all'azienda di lunghezza pari alla metà delle altre (**Foto n°77**– Allegato n°1). Sono costruite con struttura portante in metallo zincato su cordoli in calcestruzzo e vetrate in policarbonato. Per l'accesso alle stesse sono posizionati alcuni portelloni scorrevoli su i vari lati, di larghezza parti a mt. 2,50 per un'altezza di mt. 2,80 (**Foto nn. 74, 75, 77, 81**– Allegato n°1). L'altezza interna è pari a mt. 2,50 quella minima e pari a mt. 5,40 al colmo. Le n. 3 serre più lontane all'accesso, in direzione Est, all'atto dei sopralluoghi risultavano inutilizzate per la precarietà dei vetri di copertura (**Foto nn. 81, 82**– Allegato n°1).

Situata in zona pianeggiante, l'azienda agricola risulta di ottimo livello di accessibilità, garantita da accesso su strada asfaltata attigua dalla S.S. n°130.

Il terreno risulta recintato, con recinzione metallica e paletti in ferro (**Foto n°83** – Allegato n°1), sul lato strada e sul lato interno, ancorché nel tratto di confine con la particella pressoché interclusa 46 (di altrui proprietà e non oggetto del presente pignoramento), non è presente la recinzione, l'accesso è libero dall'azienda agricola, che viene utilizzato come servitù di passaggio, oltre che di impianto avendo la detta particella 46 dotazioni impiantistiche ricadenti nell'azienda agricola *de quo* (**Foto n°84** – Allegato n°1).





Per quanto concerne le condizioni succitate e rilevate all'atto dei sopralluoghi si rimanda alla documentazione fotografica (**Allegato n°1**).

\* \* \*

#### **QUESITO N. 4**

*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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato*

Il sottoscritto **ha accertato** che i dati relativi all'immobile, indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali.

\* \* \*

#### **QUESITO N. 5**

*Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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*

#### **Immobili 1 – 2a – 2b**

Gli immobili in questione risultano regolarmente accatastati; le mappe catastali dei terreni e la planimetria catastale del manufatto di cui alla particella 384 (**Allegato n°4.1**) rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi.

#### **Immobile 2c**

L'immobile oggetto di consulenza risulta regolarmente accatastato; la planimetria catastale (**Allegato n°4.2**) non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi; tuttavia ciò perde di significato in quanto dovrà essere eseguito un necessario aggiornamento della planimetria, a seguito della regolarizzazione delle lievi difformità riscontrate, con *mancata C.I.L.A.* il cui costo, inerente la prestazione professionale della presentazione





di una procedura DOCFA, viene stimato dal sottoscritto in € 700,00, comprese le spese ed esclusi gli Oneri di Legge.

### **Immobile 3 (a + b)**

L'immobile oggetto di consulenza risulta regolarmente accatastato; le planimetrie catastali dei manufatti (**Allegato n°4.3**) rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi.

Si precisa, tuttavia, che sulla base della sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale attuale e la foto satellitare all'attualità, si sono riscontrate traslazioni e incongruenze tra gli ingombri dei manufatti reali e quelli derivanti dall'inserimento in mappa degli stessi. Sarebbe opportuno un corretto allineamento delle mappe catastali di tutta l'area in cui ricade il terreno *de quo*.

\* \* \*

### **QUESITO N. 6**

#### **1<sup>a</sup> parte del Quesito**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale [...]*

#### **Immobili 1 – 2a – 2b**

Sulla base degli accertamenti, ricerche e verifiche tecniche compiute dal sottoscritto presso l'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Assemini, in particolare del Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito (**Allegato n°7.1**), è risultato che gli immobili in questione, secondo il Piano Urbanistico del Comune di Assemini, approvato con D.C.C. n°64 del 19.12.2014, e divenuto vigente con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. n°39 Parte III del 27.08.2015, ricadono in zona territoriale omogenea "E agricola" che *"comprende le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno", sottozona E2, che risultano "aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva"*.

I parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona E2, d'interesse specifico alla presente, sono sommariamente i seguenti, mentre l'insieme delle prescrizioni è consultabile nello



stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (**Allegato n°7.1**) a cui si rimanda per la loro interezza:

“Lotto minimo: [...] Per consentire l'attività agricola non a carattere imprenditoriale in fondi singoli di superficie minima 1,00 ha è consentita la realizzazione di un volume tecnico a supporto dell'attività agricola con superficie di base non superiore a 30,00 mq ed altezza utile massima interna non superiore a 3,50 ml.

Indice fondiario: 0,03 mc/mq per gli usi Du\_A1, Du\_F4, Du\_I1 (impianti tecnici) ed attrezzature ed impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Tale indice può essere elevato con deliberazione del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq per gli usi Du\_F4 e Du\_I1 e fino a 1,00 mc/mq per le attrezzature e gli impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. 0,20 mc/mq per gli usi Du\_E1, Du\_E3, ed attività multifunzionali dell'azienda agricola in genere come definite dal D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 e ss.mm.ii.

Rapporto di copertura: Nessuna prescrizione ad eccezione che per le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché per gli impianti di acquacoltura per agricoltura specializzata, che sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, al contempo, senza limiti di volumetria.

Distanze: [...] Fanno eccezione le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, che sonomconsiderate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del Codice Civile per quanto attiene alle distanze dai confini di proprietà.

Si rimand, altresì, al Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito (**Allegato n°7.1**).

**Immobile 2c**

Secondo il Piano Urbanistico del Comune di Assemini, approvato con D.C.C. n°64 del 19.12.2014, e divenuto vigente con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. n°39 Parte III del 27.08.2015, l'immobile ricade in zona "B" di completamento residenziale, sottozona "B1.b" (**Allegato n°7.2**).

La zona "B", come verificabile nello stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (**Allegato n°7.2**) individua le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con uso prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A.

La sottozona urbanistica B1.b risulta di completamento a sviluppo intensivo.

Nello specifico l'immobile *de quo* ricade poi nell'"Ambito del Piano Particolareggiato della via Cagliari" che comprende le aree classificate B di completamento residenziale prospicienti la via Cagliari a vocazione prevalentemente commerciale, direzionale e residenziale, ricomprese nel Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°3 in data 08 marzo 1988 e n°378 in data 12 aprile 1988 ad esclusione delle aree classificate dal presente Piano come Zona A - sottozona A2.

Il Piano Urbanistico Comunale vigente prevede l'aggiornamento e revisione del Piano Particolareggiato approvato nel 1988; i parametri edilizi e urbanistici riportati di seguito (art. 37; N.T.A.; **Allegato n°7.2**) costituiscono pertanto il riferimento per l'adeguamento dello strumento urbanistico particolareggiato.

- *Indice fondiario: 3,0 mc/mq al piano terra;*
- *Rapporto di copertura: 0,75 mq/mq al piano terra;*
- *Altezza massima: 12,50 ml;*
- *Distanze: Come da Regolamento Edilizio. In ogni caso deve essere assicurata la continuità dei prospetti lungo la via Cagliari da ottenersi con l'aderenza dei fabbricati ai confini laterali;*
- *Distanza e arretramento dal filo stradale: Nessuna prescrizione;*
- *Dotazione minima di spazi per parcheggio: Come da Regolamento Edilizio;*
- *Dotazione minima di posti auto: Come da Regolamento Edilizio;*





- *Aree a verde privato: Nessuna prescrizione;*
- *Indice di permeabilità: Nessuna prescrizione.*

Secondo il Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI), l'immobile ricade area di pericolosità idraulica moderata (Hi1)".

### **Immobile 3 (a + b)**

Sulla base degli accertamenti, ricerche e verifiche tecniche compiute dal sottoscritto presso l'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Assemini, in particolare del Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito (**Allegato n°7.1**), è risultato che gli immobili in questione, secondo il Piano Urbanistico del Comune di Assemini, approvato con D.C.C. n°64 del 19.12.2014, e divenuto vigente con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. n°39 Parte III del 27.08.2015, ricadono in zona territoriale omogenea "E agricola" che *"comprende le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno"*, **sottozona E1**, che risultano *"aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata"*.

I parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona E1 sono i medesimi dei sopraesposti per la sottozona E2, in cui ricadono gli immobili 1 – 2a – 2b, mentre l'insieme delle prescrizioni è consultabile nello stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (**Allegato n°7.1**) a cui si rimanda per la loro interezza:

\* \* \*

### **2^parte del Quesito**

[...] **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

### **CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**

#### **Immobile 2c (Allegato n°8.1)**

L'immobile risulta edificato in forza della Concessione Edilizia N. 53 rilasciata dal Comune di Assemini in data 16.03.1984 (pratica edilizia n°80) per l'esecuzione dei lavori di *"costruzione di un fabbricato a uso civile abitazione e commerciale in via Cagliari"*





n°108", perfezionata con Concessione Edilizia in Variante n°121 del 24.05.1984 (**Allegato n°8.1.1**).

Risulta altresì presente nell'archivio del Comune di Assemini la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n°118 del 14.09.2009, che ne costituisce, di fatto, il titolo abilitativo, per i lavori di "ristrutturazione di prospetti, balconi, rampa di accesso al piano interrato a area parcheggio" (**Allegato n°8.1.2**).

### **Immobili 3b (Allegato n°8.2)**

Sulla scorta delle indagini integrative svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Assemini, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti amministrativi rilasciati per l'azienda agricola de quo:

- Concessione Edilizia n. 72 del 06.05.1988 per i lavori di "realizzazione di un fabbricato rurale";
- Concessione Edilizia n. 80 del 24.05.1989 relativa alla variante ed ampliamento in corso d'opera della precedente, nella quale si rappresentava la costruzione del fabbricato d'appoggio (magazzino) su due livelli;
- Concessione Edilizia n. 222 del 30.12.1992 relativa ad altra variante (**Allegato n°8.2.1**).

Fino a tale titolo abilitativo gli interventi edilizi risultavano riferiti al solo lotto ricadente in località Is Buttegheddas che, al tempo, risultava distinto al Fg 15 Part. 35 di ha 1.93.00.

\* \* \*

Successivamente, in virtù della necessità di espandere l'attività agricola dell'imprenditore nella persona dell'Esecutato, vengono rilasciati i seguenti titoli amministrativi per l'azienda agricola costituita nel complesso da ettari 6.96.50, per l'accorpamento dei terreni della località Giacu Meloni.

Le concessioni edilizie in parola riguardavano la realizzazione di nuovi volumi edilizi (capannone) nel terreno in località Is Buttegheddas (fondo principale asservente), con *indice fondiario* calcolato avendo riguardo altresì della superficie dei terreni ricadenti a Giacu Meloni, al tempo distinti al N.C.T. al Fg Partt. 163 e 213 (da cui deriva l'attuale







383), oltre alla particella 197, intestata anch'essa all'Esecutato | , quali fondi asserviti, utilizzando di fatto la capacità edificatoria dell'intero compendio aziendale nel lotto situato a Is Buttigheddas, benché non fosse garantita la contiguità dei fondi.

Di seguito, vengono elencate le concessioni edilizie rilasciate con la detta nuova conformazione aziendale:

- Concessione Edilizia n. 255 del 30.07.1997 relativa alla realizzazione delle serre in ferro-vetro e del capannone agricolo, con rappresentazione della traslazione del primo raggruppamento di serre per l'inserimento del secondo gruppo;
- Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) n. 148 del 04.12.2000 per la realizzazione dei due bagni interni al capannone;
- Concessione Edilizia n. 13 del 22.01.2004 (pratica edilizia n°555/2002) di perfezionamento dei volumi effettivamente eseguiti che costituisce il titolo abilitativo dei fabbricati *de quo* (**Allegato n°8.2.2**).

#### **AGIBILITA'**

#### **Immobili 2b – 2c – 3b**

Gli immobili in questione risultano privi di certificato di agibilità.

\* \* \*

#### **3<sup>a</sup> parte del Quesito**

[...] *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 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa*





eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

### **DIFFORMITA' EDILIZIO/URBANISTICHE RISCONTRATE**

#### **Immobile 2b**

A seguito della visita sui luoghi e riferendomi ai progetti edilizi assentiti, avuto riguardo altresì ai vari colloqui tecnici intercorsi con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Assemini, si è potuto riscontrare che l'immobile non risulta realizzato in forza di alcun titolo abilitativo e risulta necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare lo stesso, inquadrabile in un *accertamento della doppia conformità edilizio-urbanistica* ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 – art. 16 della L.R. n. 23/1985, con rilascio del titolo da parte della P.A.

#### **Immobile 2c**

A seguito della visita sui luoghi e riferendomi ai progetti edilizi assentiti, avuto riguardo altresì ai vari colloqui tecnici intercorsi con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Assemini, si è potuto riscontrare che l'immobile non risulta conforme al titolo abilitativo di cui sopra per la presenza di lievi difformità interne (tramezzature varie), e risulta necessaria, quale alternativa alla loro rimozione all'incirca quantificabile di pari costo, la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria al fine di riportare l'immobile nello stato di conformità sostanziale, inquadrabile in una *mancata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)*.

Si segnala che sono state riscontrate alcune incongruenze dimensionali di sagoma tra le misurazioni planimetriche dell'ingombro dell'unità immobiliare e quelle indicate in progetto (in difetto) che tuttavia non eccedono il limite di tolleranza del 2% (comma 2ter art. 34 T.U. Edilizia).



**Immobile 3b**

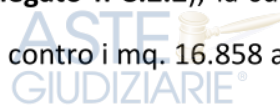
Fatta eccezione per l'aspetto relativo al rispetto della distanza dai confini reali, che occorrerebbe verificare una volta eseguito un corretto allineamento delle mappe catastali rispetto ai reali confini, problematica assai comune in particolare nelle zone agricole comunali, i manufatti risulterebbero complessivamente conformi rispetto all'ultimo progetto approvato di cui alla C.E. n. 13/2004 (**Allegato n°8.2.2**).

Tuttavia, l'accertata conformità dei volumi edilizi realizzati rispetto agli elaborati progettuali di cui all'ultima pratica edilizia succitata, risulta riferita ad una conformazione aziendale che comprende, oltre al terreno ed ai fabbricati produttivi in località Is Buttegheddas di cui all'immobile 3 (particelle 361 e 362), intestate per la piena proprietà all'Esecutata \_\_\_\_\_, anche i fondi serventi l'azienda agricola che ricadono in località Giacu Meloni, tra cui la particella 163 che corrisponde al bene pignorato, la particella soppressa 213 da cui è scaturita l'attuale 383 (di dimensioni maggiori) oggetto del presente pignoramento (immobile 1), oltre alla particella 197, intestata anch'essa all'Esecutato \_\_\_\_\_ per la piena proprietà di 1/1, ancorchè esclusa dal presente pignoramento.

Di fatto, le superfici e i volumi realizzati nell'immobile 3 in località Is Buttegheddas risultano attualmente conformi in virtù di un *indice fondiario* (0,10 mc/mq) applicato al tempo alla superficie del suddetto compendio aziendale non contiguo, che teneva conto anche della superficie catastale di altri terreni serventi l'azienda che ricadono in altra località (Giacu Meloni).

Pertanto, il computo dei volumi realizzati risultava calcolato con *indice fondiario* che teneva conto ben altre superfici rispetto alla situazione catastale attuale e, per quanto suddetto, neppure tutte corrispondenti a quelle oggetto di pignoramento.

Come si legge negli elaborati di progetto (**Allegato n°8.2.2**), la superficie oggetto del calcolo dei volumi risultava pari a mq. 69.650, contro i mq. 16.858 attuali dell'immobile 3.





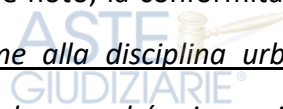
Preme puntualizzare, inoltre, che la L.R. n°8 del 23.04.2015 *“Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”*, all’art. 26, comma 3, richiamato in diversi pareri rilasciati a Comuni della Sardegna (**Allegato n°9**) in merito ad alcuni quesiti delle amministrazioni comunali volti all’eventuale asservimento di volumetria tra fondi in zona agricola, cita testualmente:

*“3. Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l’utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui.*

*Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue”.*

Tale riferimento normativo a oggi esclude l’uso di particelle catastali non contigue per il calcolo della volumetria realizzabile e dispone che il volume edificabile sia calcolato sulla sola superficie del fondo sul quale si edifica.

Pertanto, anche nell’ottica di un’eventuale adeguamento delle particelle catastali e della consistenza dei fondi asserviti in località Giacu Meloni (potenziale ed eventuale sostituzione della particella 197, esclusa dal presente pignoramento, di mq. 14.940 con la particella 273, in località Giacu Meloni, oggetto del presente pignoramento), per il raggiungimento della superficie fondiaria necessaria a mantenere la volumetria attualmente presente nel fondo asservente, occorrerebbe, in virtù di quanto sopra, al fine di un riordino del computo della volumetria, presentare un *accertamento della doppia conformità edilizio-urbanistica* ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 – art. 16 della L.R. n. 23/1985, che comporta, com’è noto, la conformità edilizio-urbanistica dell’intervento qualora esso *“risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.”*





Attualmente, ovvero al momento della presentazione della domanda, per quanto suddetto, la disciplina urbanistica non lo consentirebbe.

Sulla base di quanto sopraesposto, il computo dei volumi della sola superficie della particella 361 (terreno in località- Is Buttegheddas), al fine di svincolarsi dal compendio aziendale complessivo di cui sopra, diverrebbe attualmente:

$$If 0,20 \text{ mc./mq}^3 * \text{mq. } 16.858 = \text{mc. } 3.371,60.$$

In realtà, ne sono stati realizzati circa il doppio.

Ciò implicherebbe, al fine di ripristinare uno stato dei luoghi conforme agli strumenti urbanistici, la necessità della demolizione del capannone attualmente esistente (la cui realizzazione di fatto nasceva dall'esigenza di un'azienda di dimensioni molto maggiori), atteso che una demolizione parziale potrebbe pregiudicare la statica dell'intero fabbricato, con la possibilità di realizzarne uno nuovo di dimensioni inferiori.

\* \* \*

Risulta, infine, presente una tettoia non autorizzata per il manufatto magazzino/locale di deposito (c.d. fabbricato d'appoggio nei progetti edilizi) e la necessità della riquadratura della buca della porta interna di accesso al bagno, di dimensioni rilevate pari a mt. 0,73\*1,98, inferiori a quelle riportate in progetto pari a mt. 0,80\*2,40.

#### **COSTI DI SANATORIA**

##### **Immobile 2b**

Sulla base di quanto sopraesposto, si è proceduto ad effettuare un calcolo dei costi di sanatoria, per la pratica suddetta (*accertamento della doppia conformità edilizio-urbanistica*), in base agli art. 14 e 16 della L.R. n. 23/1985 aggiornati.

Si stima un costo complessivo, comprensivo di spese tecniche, di diritti di istruttoria per la presentazione della pratica edilizia e della sanzione nella misura dovuta, calcolata sulla base del costo di costruzione dell'opera abusiva e degli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati sul volume realizzato, pari a complessivi presunti € 6.500,00.

<sup>3</sup> Indice applicabile per pratiche edilizie presentate da soli imprenditori agricoli professionali (IAP) per gli usi Du\_E1





A ciò occorre aggiungere il costo per la riquadratura della porta interna di accesso al bagno, stimato pari ad € 800,00.

\* \* \*

### **Immobile 2c**

Sulla base di quanto sopraesposto, si è proceduto ad effettuare un calcolo dei costi di sanatoria, per la pratica suddetta (*mancata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, C.I.L.A.*).

Si stima un costo complessivo, comprensivo di spese tecniche, di diritti di istruttoria per la presentazione della pratica edilizia e della sanzione nella misura minima (€ 500,00), pari a complessivi presunti € 2.000,00.

### **Immobile 3b**

Per quanto attiene alla questione volumetrica dell'azienda agricola sopraesposta, la vendibilità attuale dell'immobile 3 quale lotto unico ricadente in località Is Buttegheddas, slegato e indipendente dai terreni agricoli di cui all'immobile 1 (particelle 163 e 383), con esso costituente attualmente un'unica azienda agricola non contigua, peraltro con particelle catastali estranee al presente pignoramento, per cui sono stati presentati i provvedimenti amministrativi succitati, implica la regolarizzazione edilizio/urbanistica della volumetria disponibile per la superficie del solo terreno con Part. 361, come detto pari a mq. 16.858.

L'intervento ripristinatorio, necessario alla rimozione spontanea degli abusi volti a riportare l'immobile nello stato di conformità sostanziale (*terreno agricolo libero*), comporta, come suaccennato, la necessaria demolizione del capannone, il cui costo andrebbe sommato alle spese tecniche per la variazione catastale, a seguito delle intervenute modifiche, e di una pratica edilizia di ripristino dell'assetto legittimo dal punto di vista urbanistico, direzione lavori etc.

Di seguito (**Tabella n°2**), viene riportata una quantificazione di massima inerente la demolizione del capannone, il trasporto delle macerie e l'indennità dei soli materiali di risulta derivanti dalla sua demolizione, al fine di fornire un'ordine di grandezza da



utilizzare nella valutazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento che segue.

Per quanto riguarda il valore delle opere da eseguire per gli interventi demolitivi, si è fatto, di base, costante riferimento al vigente aggiornamento del *Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici 2024* (approvato con Deliberazione n. 28/12 del 31.07.2024), in quanto esso costituisce l'unico documento ufficiale che tenga conto dei prezzi di mercato praticati attualmente in Sardegna per le opere edili (prezzi da intendersi comprensivi di spese generali al 15% e utili d'impresa al 10% ed al netto dell'IVA di legge).

Laddove alcune opere non risultavano contemplate dal *Prezzario Regionale*, è stato utilizzato il *Prezzario della Dei*, relativamente alla categoria "Recupero-Ristrutturazione-Manutenzione", edizione 2023, che fornisce prezzi informativi dell'edilizia anche per le opere compiute (prezzi da intendersi comprensivi di spese generali al 17% e utili d'impresa al 10% ed al netto dell'IVA di legge).

**Tab. 2** – Stima dei costi dell'intervento demolitorio del capannone non sanabile

Nr.	Descrizione lavorazione	u.m.	Quantità	Importo Unitario	Importo Totale
1	[SAR24_PF.0012.0004.0001] Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in legno, pietrame in genere, muratura e ferro, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, valutata a metro cubo vuoto per pieno con riferimento alle superfici esterne dei volumi al di sopra del piano di campagna o di marciapiede con esclusione di aggetti, balconi, cornicioni, parapetti e volumi al di sopra della linea di gronda dei tetti. compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature [...]. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno.	mc	520,00	€/mc. 27,91	€ 14.513,20
2	[PR. DEI: A25130] Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte con autocarro di portata fino a 50 q., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica	mc	520,00	€/mc. 57,79	€ 30.050,80

3	[SAR24_PF.0001.0009.0005] CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17.01.07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17 01 06	tonn	1,30*500	€/tonn. 16,78	€ 11.343,28
TOTALE (IVA Esclusa)					€ 55.907,28
TOTALE (IVA Inclusa al 10%)					€ 61.498,00

Contestualmente, come suddetto, occorrerà presentare una pratica di perfezionamento della volumetria (*accertamento della doppia conformità edilizio-urbanistica*), in base agli art. 14 e 16 della L.R. n. 23/1985 aggiornati, il cui costo complessivo dei diritti di istruttoria per la presentazione della pratica edilizia, comprensivo della sanzione nella misura minima (€ 500,00) e di direzione lavori, viene stimato pari a complessivi € 4.500,00, con la quale viene regolarizzata anche la tettoia abusiva del locale deposito/fabbricato accessorio, oltre ad una pratica di aggiornamento delle mappe catastali, stimata pari ad € 1.000,00.

#### **QUESITO N. 7**

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

La Giurisprudenza ha chiarito che il concetto di *comoda divisibilità* di un immobile, presupposto dall'art. 720 c.p.c., comporta, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi *senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi* e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e *non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate al valore dell'intero*, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso (Cassazione civile sez. II 29.05.2007, n. 12498).





Di conseguenza, la *non comoda divisibilità* di un immobile può ritenersi legittimamente consigliata solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti dall'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento, o dall'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, *non compromesso da servitù*, pesi o limitazioni eccessivi, come ha stabilito In materia di divisione giudiziale, la Suprema Corte di Cassazione, Sezione II Civile, con l'ordinanza n. 9979/2018.



Sulla base di quanto esposto precedentemente, si ritiene, fatte le dovute valutazioni, che i bene pignorati possano essere venduti nei seguenti lotti e più precisamente:

**LOTTO N. 1**

*Piena proprietà (1/1 di [redacted] per le particelle 163 e 273; 1/2 ciascuno di [redacted] e [redacted] per le particelle 383 e 384) di 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 Particella 383 di mq. 22.098, e di un 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, Classe 4, Consistenza 46 mq., Rendita Euro 85,53*

\* \* \*



Si precisa infatti che la vendita separata dei lotti (un lotto delle Partt. 163 e 273 e un lotto delle Particelle 383 e 384) generebbe la possibile interclusione dei terreni 383 e 163 e l'obbligo della determinazione di servitù di passaggio, in contrasto con i principi della comoda divisibilità.

**LOTTO N. 2**

*Piena proprietà (1/2 ciascuno di [redacted] e [redacted] di locale commerciale su due livelli (piano terra e deposito al piano scantinato) sito in Comune di Assemini, via Cagliari n°108, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 24 Mappale 166 Subalterno 1, Cat. C/1, Classe 8, Consistenza mq. 135 (Sup. Catastale mq. 198), Rendita Euro 2.314,76*

\* \* \*





Si precisa che i due livelli dell'immobile sarebbe pure frazionabili dal punto di vista urbanistico (con costi di monetizzazione di un nuovo parcheggio per l'incremento del carico urbanistico), tuttavia, la vendita separata dei lotti comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate al valore dell'intero, in contrasto con i principi della comoda divisibilità.

### **LOTTO N. 3**

Piena proprietà (1/1 di \_\_\_\_\_) di un'azienda agricola composta da terreno sito in Comune di Assemini, località Is Buttegheddas, distinto al Catasto Terreni al Foglio 15 Particella 361 di mq. 16.858 (di serre agricole per mq. 8.362), e di fabbricati per funzioni produttive (capannone di mq. 833, locale tecnico di mq. 19,00 e magazzino/locale di deposito e mq. 100) siti in Comune di Assemini, località Is Buttegheddas, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 15 Particella 362, Cat. D/10, Rendita Euro 3.052,00

### **QUESITO N. 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

L'immobile 1 (costituente unico lotto unitamente agli immobili 2a e 2b per quanto suddetto) risulta pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà ed il nominativo dei proprietario risulta essere:

\_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 della piena proprietà

\* \* \*





Gli immobili 2a e 2b (costituenti unico lotto unitamente all'immobile 1 per quanto suddetto) e l'immobile 2c risultano pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà e i nominativi dei proprietari risultano essere:

- [redacted] nato ad [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- [redacted] nato ad [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà

\* \* \*



L'immobile 3 risulta pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà ed il nominativo del proprietario risulta essere:

- [redacted] nato ad Assemini il 06.11.1955, per la quota di 1/1 della piena proprietà

\* \* \*

Per quanto attiene alla seconda e terza parte del quesito, si rimanda a quanto già espresso in risposta al quesito che precede.

#### **QUESITO N. 9**



*Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti)*



Sulla base delle indagini compiute e di quanto rilevato all'atto dei sopralluoghi, il sottoscritto ha **accertato** ed ha acquisito quanto segue:





**Immobile 2c (loc. commerciale P.T.-P.S1 Via Cagliari n°108, Assemini)**

L'immobile risulta attualmente **libero**.

**Immobili 1 – 2a – 2b (Terreni/magazzino località Giacu Meloni, Assemini)**

Gli immobili risultano attualmente **occupati dai debitori**.

**Immobile 3 (Terreno/fabbricati produttivi località Is Buttegheddas, Assemini)**

Gli immobili risultano attualmente **occupati dai debitori**, con attività agricola in corso.

**QUESITO N. 10**

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

Sulla base di quanto accertato, il Quesito perde di significato per gli immobili oggetto di pignoramento.

\* \* \*

**QUESITO N. 11**

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

Sui beni pignorati non esistono vincoli specifici artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**QUESITO N. 12**

***Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli*

Sul bene pignorato non esistono diritti demaniali o usi civici.

\* \* \*

**QUESITO N. 13**

***Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza*





della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute



### **VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

#### **CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI: STIMA SINTETICA - COMPARATIVA DIRETTA (VALORE DI MERCATO)**



##### **Immobili 1 – 2a – 2b**

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione, ricadenti in zona urbanistica "E" Agricola, consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili (prezzi di mercato o d'esproprio realizzati o applicati recentemente nella stessa zona) aventi caratteristiche simili agli immobili in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita o in una situazione d'esproprio per causa di pubblica utilità; al valore così ottenuto si apportheranno le eventuali aggiunte e detrazioni per tenere conto di quelle caratteristiche degli immobili che non sono state considerate nella comparazione.



\* \* \*



##### **Immobile 2c**

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile<sup>1</sup> in questione consiste nel determinare il *più probabile valore di mercato* di altri immobili attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di noti e studiati *coefficienti di differenziazione* (di ETÁ, QUALITÀ e STATO DELL'EDIFICIO), i diversi aspetti e le specifiche caratteristiche che influenzano i beni.

Al più probabile valore di mercato di un immobile si perviene:

- rilevando le quotazioni medie indicative *a nuovo* verificatisi di recente nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;
- rilevando i rispettivi *coefficienti di differenziazione esterni*, che servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una



proporzione rispetto al valore di base uguale a 1, che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo*, ed eventuali correttivi per ipotesi particolari, moltiplicati fra loro per ottenere un coefficiente globale di differenziazione;

- calcolando il più probabile valore unitario (che può essere espresso in mq di superficie coperta o a metrocubo) moltiplicando la quotazione media indicativa *a nuovo* per il coefficiente globale di differenziazione di cui al punto precedente;
- determinando il più probabile valore complessivo del bene moltiplicando il valore unitario, come precedentemente ottenuto, con la consistenza totale del bene stesso.

Con tale criterio, evidentemente, viene determinato il più probabile **valore commerciale** di un immobile regolare dal punto di vista edilizio, pertanto riferito alla superficie commerciale legittimamente edificata.

Per il calcolo delle superfici si è considerata la superficie commerciale o vendibile (SV) dell'immobile, che comprende, oltre alla superficie utile netta (**Tabella n°1**), anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri con altre unità confinanti.

Il prodotto dei *coefficienti correttivi*, dovuti alla destinazione d'uso dei singoli ambienti, per la superficie commerciale di ciascuna dell'unità componenti l'immobile (abitazione, pertinenze esclusive etc.), determinerà la superficie virtuale di stima dell'immobile (**Tabella n°3**):

**Tab. 3** – Superficie virtuale di stima dell'immobile oggetto di pignoramento

<i>Composizione immobile</i>	<i>Superficie commerciale [mq]</i>	<i>Coefficiente correttivo delle pertinenze</i>	<i>Superficie virtuale di stima [mq]</i>
<b>Locale commerciale P.T.</b>	72,00	1,00	72,00
<b>Deposito commerciale P.S1</b>	128,00	0,60 <sup>4</sup>	76,80
<b>TOTALE (arrotondato al mq.)</b>			<b>149,00</b>

<sup>4</sup> Tipologia: Deposito a livello seminterrato/interrato con accesso carraio (Fonte: vd. Nota 1)



Per determinare, quindi, il **valore di mercato finale** di un immobile occorre destrarre al suo valore commerciale i costi presunti di sanatoria, di eliminazione degli abusi non sanabili, degli oneri aggiuntivi ed eventualmente deprezzarlo dello stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso etc.

### **Immobile 3)**

Nella fattispecie, il complesso dei beni di cui al c.d. immobile 3) oggetto della stima di cui trattasi è costituito, come detto, da un appezzamento di terreni agricoli sul quale insistono alcune serre composite per costruzione e dimensione, un capannone produttivo, e due locali di deposito, ma rappresentanti, nel complesso, un insieme univoco che caratterizza l'azienda agricola oggetto di pignoramento.

La valutazione sarà indirizzata alla stima del valore del capitale fondiario dell'azienda agricola.

Si procederà, per quanto attiene al terreno ed ai fabbricati, con una valutazione con metodo di "stima sintetica", alla stregua di quanto sopraesposto, ovvero pervenendo al valore cercato confrontando tra loro beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare valori mediamente validi.

Per quanto attiene alle serre, è stato utilizzato il metodo della cosiddetta "stima analitica" servendosi del costo di costruzione delle strutture, a cui è stato sommato il valore dell'area sulle quali esse insistono ("*valore di ricostruzione deprezzato*").

Il locale di deposito su due livelli (fabbricato di appoggio), piano terra e piano scatinato, è risalente agli anni 1988/89, così come il primo gruppo di serre; il capannone adibito ad attività artigianale è risalente, sulla base dei titoli abilitativi, agli anni 1992/1993 (i bagni risalenti al 2000), mentre le serre sono risalenti il primo gruppo alla stessa epoca del locale di deposito ed il secondo gruppo intorno al 1997, sempre sulla base dei titoli abilitativi.

Il capannone risulta in buono stato ed il locale di deposito/magazzino (fabbricato di appoggio) risulta in stato mediocre, ancorchè funzionale al proprio scopo; le serre sono





abbastanza funzionali e dotate dei più importanti accessori che ne garantiscono ancora una buona funzionalità, fatta eccezione per il secondo gruppo (più recente) che risulta inutilizzato per la precarietà dei vetri di copertura dall'agosto 2022.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

##### **Immobile 1 – 2a - 2b**

Sulla base delle indagini dirette svolte dallo scrivente presso operatori immobiliari del settore ricadenti nel centro abitato di Assemini, e di alcune recenti compravendite di immobili similati condivise dagli stessi operatori, si è addivenuti ad una quotazione media di mercato per i terreni agricoli ricadenti in località Giacu Meloni, considerate le caratteristiche posizionali, la vicinanza alle infrastrutture ed ai mercati circostanti, le dotazioni impiantistiche presenti (impianto di irrigazione e vascone d'acqua da mt. 5.000), quali fattori positivi, avuto riguardo, altresì, a quelli negativi, tra cui la condivisione con altrui proprietà del suddetto vascone e la mancanza di delimitazioni di gran parte del perimetro delle particelle, pari ad €/mq. 6,00.

*Valore Medio di Mercato Immobili 1 – 2a, Zona E Agricola = €/mq 6,00.*

**Vcomm Immobili 1 – 2a = mq. (11.320 + 13.585 + 22.098) \* €/mq. 6,00 = € 282.018,00.**

A quanto sopra è necessario aggiungere il valore del locale deposito-tecnico/magazzino identificato nel mappale 384 (immobile 2b).

Per la determinazione del prezzo medio unitario dei fabbricati (capannone e magazzini/locali di deposito), il sottoscritto si è servito delle quotazioni della banca dati del Borsino Immobiliare (**Tabella n°4**) che forniscono prezzi per l'attualità anche per il Comune di Assemini<sup>5</sup>, confortate e affinate sulla base di indagini di mercato dirette svolte presso alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Assemini.



<sup>5</sup> Fonte Web: <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/sardegna/cagliari-provincia/assemini/agricola/26355/>





Tab. 4 – Quotazione immobiliari attuali per la Zona Agricola di Assemini

	€/mqMin	€/mqMedio	€/mqMax
<b>Capannoni tipici</b>	256,00	356,00	455,00
<b>Magazzini</b>	273,00	395,00	517,00

Utilizzando quale dato di partenza il *Valore massimo* della tabella che precede per la categoria *Magazzini*, ed applicando il dovuto deprezzamento per la vetustà, obsolescenza funzionale ed economica, stato di conservazione del bene e caratteristiche costruttive del locale di deposito/magazzino, quantificato pari a 0,65, si ottiene:

**Vcomm Immobile 2b** = mq. 46,00 \* €/mq. 517,00 \* 0,65 = € 15.458,30.

**Vcomm Immobile 1 – 2a - 2b** = € 282.018,00 + € 15.458,30 = € 297.476,30.

Si arrotonda a € 297.500,00.

\* \* \*

A tale valore risulta necessario, come suaccennato, detrarre i costi di sanatoria per la regolarizzazione del fabbricato accessorio, già conteggiati e riportati in precedenza:

**Costi sanatoria magazzino (immobile 2b):** € 6.500,00, da cui il *più probabile valore di mercato* del raggruppamento di beni in questione risulta:

**Vmerc. Immobile 1 – 2a - 2b** = € 297.500,00 - € 6.500,00 = **€ 291.000,00**.

Considerando, infine, l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi, pari al 5% del valore di stima, si ottiene il seguente *più probabile valore di mercato finale* dell'immobile 1 – 2a - 2b oggetto della consulenza:

**Vmerc.finale Immobile 1 – 2a - 2b** = € 291.000,00\*0,95 = € 276.450,00.

Si arrotonda a € 276.500,00

\* \* \*

### Immobile 2c

Per la determinazione della quotazione indicativa a metro quadrato, e in particolare per quanto attiene anche alle quotazioni medie indicative "a nuovo", si è proceduto, *in primis*, ad estrapolare i valori delle compravendite ad Assemini, per l'annualità 2024

(Allegato n°10), dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) della Provincia Storica di Cagliari che per differenti zone omogenee del Comune di Assemmini, fornisce i seguenti parametri di riferimento (Tabella n°5):

Tab. 5 - Compravendite locali commerciali – Anno 2024 (FIAIP)

	LOCALI COMMERCIALI	
	€Min	€Max
<b>Centro</b>	1.110	1.795

Avuto riguardo al momento storico sofferente del mercato immobiliare del settore commerciale, si ritiene congruo utilizzare quale parametro di partenza (c.d. a nuovo) un valore pari al *Valore Medio*, ossia pari ad € 1.450,00.

\* \* \*

L'analisi dell'immobile e del suo stato<sup>1</sup>, già riscontrabile nella parte espositiva che precede, viene riportata schematicamente nella **Tabella n°6** che segue:

Tab. 6 – Coefficienti correttivi da applicare al valore commerciale del bene oggetto di valutazione

	Descrizione		Coefficienti correttivi
<b>Coefficiente differenziazione esterno</b>	di	Età	41-60 anni
		Qualità delle finiture	Non signorile
		Stato di manutenzione	Mediocre
<b>Coefficiente di differenziazione globale</b>			0,70

da cui risulta:

- Valore unitario (mq.) più probabile Locale commerciale P.T./Deposito commerciale P.S1: Coefficiente di differenziazione globale x Valore di riferimento a mq. = 0,70 x €/mq € 1.450,00 = stima € 1.015,00 al mq commerciale;

Sulla base di quanto sopraesposto, il *più probabile valore commerciale* dell'immobile oggetto della consulenza risulta:

**Vcomm. Immobile 2c** = mq. 149,00 x €/mq 1.015,00 = € 151.235,00.

Si arrotonda a € 151.000,00.



A tale valore risulta necessario, come suaccennato, detrarre i costi di sanatoria per la regolarizzazione del fabbricato accessorio, già conteggiati e riportati in precedenza:

**Costi sanatoria/aggiornamento catastale locale commerciale P.T./deposito commerciale P.S1 (Immobile 2c): € 2.700,00**, da cui il *più probabile valore di mercato* del raggruppamento di beni in questione risulta:

**Vmerc. Immobile 2c = € 151.000,00 - € 2.700,00 = € 148.300,00.**

\* \* \*



Considerando, infine, l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi, pari al 5% del valore di stima, si ottiene il seguente *più probabile valore di mercato finale* dell'immobile 2c oggetto della consulenza:

**Vmerc.finale Immobile 2c = € 148.300,00 \* 0,95 = € 140.885,00.**

Si arrotonda a **€ 141.000,00.**



\* \* \*

### **Immobile 3 (a + b)**

#### **Terreno agricolo**



Sulla base delle indagini dirette svolte dallo scrivente presso operatori immobiliari del settore ricadenti nel centro abitato di Assemini, si è addivenuti alle seguenti quotazioni medie di mercato per i terreni agricoli ricadenti in località Is Buttegheddas, considerate le ottime caratteristiche posizionali e di accessibilità, le dotazioni impiantistiche presenti (pozzo per impianto di irrigazione e vascone d'accumulo d'acqua etc.).

*Valore Medio di Mercato Immobile 3a, Zona E Agricola = €/mq 4,00 (incolto); €/mq 7,00 (Orto irriguo).*

**Vcomm. Immobile 3a = (mq. 2.250 \* €/mq. 7,00) + (mq. 6.246 \* €/mq. 4,00) = € 15.750,00  
+ € 24.984,00 = € 40.734,00.**



#### **Fabbricati**

Per la determinazione del prezzo medio unitario dei fabbricati (capannone; magazzino/locale di deposito su due livelli; locale tecnico), il sottoscritto si è servito delle



quotazioni della banca dati del Borsino Immobiliare che forniscono prezzi per l'attualità anche per il Comune di Assemini<sup>5</sup>, già rappresentate in precedenza in **tabella n°4**, confortate e affinate sulla base di indagini di mercato dirette svolte presso alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio di Assemini.

Utilizzando quale dato di partenza il *Valore massimo* della tabella che precede per il capannone e per il magazzino/locale di deposito ed il *Valore medio* per il locale tecnico, ed applicando il dovuto deprezzamento per la vetustà, obsolescenza funzionale ed economica, stato di conservazione del bene e caratteristiche costruttive dei beni, quantificato pari a 0,70 per il capannone e pari a 0,65 per il magazzino/locale di deposito e per il locale tecnico, si ottiene:

**Vcomm. Fabbricati Immobile 3b** =  $\{(\text{€/mq. } 450,00 \times \text{mq. } 833,00) + (\text{€/mq. } 395,00 \times \text{mq. } 19,00) + (\text{€/mq. } 395,00 \times [100,00 + (0,45 \times 50)])\} = (\text{€ } 374.850,00 \times 0,70) + (\text{€ } 7.505,00 + \text{€ } 48.387,50) \times 0,65 = \text{€ } 262.395,00 + \text{€ } 36.330,12 = \underline{\text{€ } 298.725,12}$

#### Serre

Il costo di costruzione delle serre agricole è stato estrapolato, nonché verificato sia in termini di prezzi unitari di applicazione, sulla base di analoghe voci del prezzario regionale attualmente vigente (*Prezzario Regionale dell'Agricoltura - Aggiornamento 2016; Determinazioni del Direttore Generale dell'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale* n. 10543/368 del 14.7.2016 e n. 1505/13 del 20.01.2017).

A tale costo di costruzione è stata poi applicato il dovuto deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica), valutato pari a 0,50 per il raggruppamento di serre a Est, 0,60 per il raggruppamento di serre a Ovest (strutture di circa 40 anni, qualità media, stato di conservazione discreto, necessità di interventi di urgente manutenzione sul raggruppamento di serre più a Est).

Cc Serre metalliche con copertura in pe o plastica rigida:  $(\text{€/mq. } 50,00 \times \text{mq. } 5.320,00 \times 0,60) + [\text{€/mq. } 50,00 \times \text{mq. } (8.362,00 - 5.320,00) \times 0,50] = \text{€ } 159.600,00 + \text{€ } 76.050,00 = \text{€ } 235.650,00.$



Al costo di costruzione deprezzato di cui sopra delle serre agricole, che viene valutato equivalente al valore degli stessi manufatti, occorre aggiungere il valore dell'area su cui esse insistono. A tal riguardo viene preso in considerazione il valore unitario già utilizzato per l'immobile 3a (terreno "orto irriguo"; €/mq. 7,00), da cui:

**Vcomm. Serre Immobile 3b** =  $Cc + Va = € 235.650,00 + [€/mq 7,00 \times mq. 8.362] = € 235.650,00 + € 58.534,00 = € 294.184,00$ .

\* \* \*

Pertanto, il più probabile valore commerciale dell'immobile 3 regolare dal punto di vista edilizio, pertanto riferito alla superficie commerciale legittimamente edificata, risulta pari a:

**Vcomm. Immobile 3:**  $€ 40.734,00 + € 298.725,12 + € 294.184,00 = € 633.643,12$ .

Si arrotonda a € 633.500,00.

\* \* \*

A tale valore risulta necessario, come suaccennato, detrarre i costi di sanatoria per la regolarizzazione del fabbricato accessorio, già conteggiati e riportati in precedenza, oltre ai costi di rimozione delle opere non regolarizzabili:

- **Costo adeguamento porta interna bagno fabbricato accessorio:** € 800,00;
- **Costi demolizione capannone:** € 61.498,00;
- **Costi sanatoria/aggiornamento catastale :** € 5.500,00.

Al fine di ottenere il valore finale di mercato che può assumere l'immobile 3 nella sua configurazione finale, occorre inoltre detrarre il valore commerciale del capannone, abusivo e non sanabile e pertanto oggetto di demolizione che equivale ad un suo valore nullo, e aggiungere il valore dell'area su cui esso insiste, di superficie pari a mq. 833, quale porzione di area agricola libera derivante dalla sua trasformazione, valorizzata pari a:

$€ 833,00 \times €/mq. 4,00$  (incolto) = € 3.332,00.

Da cui, il più probabile valore di mercato dell'immobile 3 oggetto della consulenza risulta:





**Vmerc. Immobile 3** = € 633.500,00 + € 3.332,00 - € 800,00 - € 262.395,00 - € 61.498,00  
- € 5.500,00 = € 306.639,00.

Si arrotonda a **€ 306.500,00**.

Considerando, infine, l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per la *servitù di passaggio* gravante sul fondo *de quo* a favore del proprietario della particella attigua lato Sud, con un deprezzamento del valore di mercato pari al 5% e per l'assenza della garanzia per vizi, pari ad un ulteriore 5% del valore di stima, si ottiene il seguente *più probabile valore di mercato finale* dell'immobile 3 oggetto della consulenza:

**Vmerc.finale Immobile 3** = € 306.500,00\*0,90 = € 275.850,00.

Si arrotonda a **€ 276.000,00**

#### **QUESITO N. 14**

*Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

#### **Immobile 2c (loc. commerciale P.T.-P.S1 Via Cagliari n°108, Assemmini)**

Per quanto accertato durante l'accesso, non risulta un'amministrazione condominiale incaricata e le spese comuni dell'edificio sono gestite autonomamente dai proprietari degli immobili, parenti dell'Esecutato

#### **Immobili 1 – 2a – 2b (Terreni/magazzino località Giacu Meloni, Assemmini)**

Gli immobili in questione risultano indipendenti e in zona agricola, pertanto, il Quesito perde di significato.

#### **Immobile 3 (Terreno/fabbricati produttivi località Is Buttegheddas, Assemmini)**

Gli immobili in questione risultano indipendenti e in zona agricola, pertanto, il Quesito perde di significato.

\* \* \*



**QUESITO N. 15**

**Predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti

Lo scrivente ha **predisposto** la check list dei principali controlli effettuati, sulla base del modello fornito con il Decreto di Nomina, inserita nella relazione prima della risposta ai quesiti e risulta, altresì produzione allegata alla presente relazione peritale in formato .rtf (Allegato n°11).

\* \* \*

**CONCLUSIONI:**

A seguito delle analisi effettuate nel corso della presente perizia e di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi, si traggono le seguenti conclusioni:

**LOTTO N. 1**

Piena proprietà (1/1 di [redacted] per le particelle 163 e 273; 1/2 ciascuno di [redacted] e [redacted] per le particelle 383 e 384) di 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, e di un 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, Classe 4, Consistenza 46 mq., Rendita Euro 85,53

- Il più probabile **valore commerciale** dell'immobile alla data attuale, **libero e regolare dal punto di vista edilizio**, è pari a **€ 297.500,00**;
- L'immobile risulta **affetto da abusi edilizi e irregolarità varie**, per le quali è necessario procedere ad effettuare le seguenti operazioni propedeutiche, ai fini della commerciabilità dello stesso, che comportano i seguenti oneri aggiuntivi stimati dal sottoscritto:
  - presentazione di una pratica di **accertamento di conformità**, il cui costo stimato, comprensivo di sanzioni, risulta pari a **€ 6.500,00 + Oneri di legge**;





- Il più probabile valore dell'immobile (**valore di mercato finale**), detratti i costi sopraesposti e applicati altresì i dovuti *coefficienti correttivi* (per l'assenza della garanzia per vizi), risulta pertanto pari a **€ 276.500,00**;
- L'immobile risulta **occupati dai debitori**.



\* \* \*

**LOTTO N. 2**

Piena proprietà (1/2 ciascuno di [redacted] e [redacted]) di locale commerciale su due livelli (piano terra e deposito al piano scantinato) sito in Comune di Assemini, via Cagliari n°108, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 24 Mappale 166 Subalterno 1, Cat. C/1, Classe 8, Consistenza mq. 135 (Sup. Catastale mq. 198), Rendita Euro 2.314,76



- Il più probabile **valore commerciale** dell'immobile alla data attuale, **libero e regolare dal punto di vista edilizio**, è pari a **€ 151.000,00**;
- L'immobile risulta **affetto da lievi abusi edilizi e irregolarità varie**, per le quali è necessario procedere ad effettuare le seguenti operazioni propedeutiche, ai fini della commerciabilità dello stesso, che comportano i seguenti oneri aggiuntivi stimati dal sottoscritto:



- presentazione di una pratica di **mancata C.I.L.A.**, il cui costo stimato, comprensivo di sanzioni, risulta pari a **€ 2.000,00 + Oneri di legge**;
- **pratica catastale** di aggiornamento della planimetria per un importo stimato pari a **€ 700,00 + Oneri di legge**;



- Il più probabile valore dell'immobile (**valore di mercato finale**), detratti i costi sopraesposti e applicati altresì i dovuti *coefficienti correttivi* (per l'assenza della garanzia per vizi), risulta pertanto pari a **€ 141.000,00**;
- L'immobile risulta **libero**.



\* \* \*

**LOTTO N. 3**

Piena proprietà (1/1 di [redacted]) di un'azienda agricola composta da terreno sito in Comune di Assemini, località Is Buttegheddas, distinto al Catasto Terreni al Foglio





ASTE  
GIUDIZIARIE®

15 Particella 361 di mq. 16.858 (di serre agricole per mq. 8.362), e di fabbricati per funzioni produttive (capannone di mq. 833, locale tecnico di mq. 19,00 e magazzino/locale di deposito e mq. 100) siti in Comune di Assemmini, località Is Buttegheddas, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 15 Particella 362, Cat. D/10, Rendita Euro 3.052,00

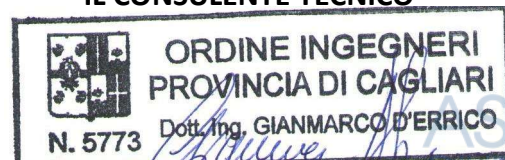
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Il più probabile **valore commerciale** dell'immobile alla data attuale, **libero e regolare dal punto di vista edilizio**, è pari a **€ 633.500,00**;
- L'immobile risulta **affetto da abusi edilizi e urbanistici e irregolarità varie**, per le quali è necessario procedere ad effettuare le seguenti operazioni propedeutiche, ai fini della commerciabilità dello stesso, che comportano i seguenti oneri aggiuntivi stimati dal sottoscritto:
  - **rimozione di opere non assentite e non sanabili** per un importo stimato pari a **€ 62.298,00**
  - presentazione di una pratica di **accertamento di conformità**, il cui costo stimato, comprensivo di sanzioni, risulta pari a **€ 4.500,00 + Oneri di legge**;
  - **pratica catastale** di aggiornamento della mappa catastale per un importo stimato pari a **€ 1.000,00 + Oneri di legge**;
- Il **più probabile valore dell'immobile (valore di mercato finale)**, detratti i costi sopraesposti, il valore del volume edilizio non sanabile (capannone), e applicati altresì i dovuti *coefficienti correttivi* (per l'assenza della garanzia per vizi e per la *servitù di passaggio* gravante sul fondo *de quo*), risulta pertanto pari a **€ 276.000,00**;
- L'immobile risulta **occupato dai debitori**, con attività agricola in corso.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni rassegnato, entro i termini assegnati, la presente relazione peritale definitiva scritta su n°56 pagine oltre 23 allegati.

Cagliari, 20 Gennaio 2025

**IL CONSULENTE TECNICO**

56



**ALLEGATI**



N.1) Documentazione fotografica

N.2) Planimetrie immobili

N. 2.1) Planimetria immobile 2b

N. 2.2) Planimetria immobile 2c

N. 2.3) Planimetrie immobili 3b



N.3) Ispezioni ipotecarie integrative

N.4) Certificazioni Catasto



N. 4.1) Immobili 1 – 2a – 2b:

- Visure storiche aggiornate
- Estratto di mappa catastale
- Planimetria catastale immobile 2b

N. 4.2) Immobile 2c:

- Visura storica aggiornata
- Planimetria catastale

N. 4.3) Immobile 3 (a+b):

- Visure storiche aggiornate
- Estratto di mappa catastale
- Planimetrie catastali immobile 3b



N.5) Atti di titolarità

N. 5.1) Titoli di provenienza immobile 1

N. 5.2) Titoli di provenienza immobile 2 – 2b

N. 5.3) Titolo di provenienza immobile 2c

N. 5.4) Titolo di provenienza immobile 2c

N. 5.5) Titolo di provenienza immobile 3 (a+b)



N.6) Certificato di stato civile e di matrimonio degli Esecutati





N.7) Documentazione urbanistica

N. 7.1) Immobili 1 – 2a – 2b – 3:

- Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Assemini
- Stralcio N.T.A. Zona E Agricola Comune di Assemini

N. 7.2) Immobile 2c:

- Stralcio P.U.C. Comune di Assemini e N.T.A.



N.8) Concessioni edilizie

N. 8.1) Immobile 2c:

N. 8.1.1) Concessione Edilizia in Variante n°121 del 24.05.1984

- Titolo
- Elaborati progettuali approvati

N. 8.1.2) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n°118 del 14.09.2009

- Titolo
- Relazione Tecnica
- Elaborati progettuali approvati

N. 8.2) Immobile 3:

N. 8.2.1) Concessione Edilizia n. 222 del 30.12.1992

- Titolo
- Relazione Tecnica
- Planimetrie generali approvate

N. 8.2.2) Concessione Edilizia n. 13 del 22.01.2004

- Relazioni Tecniche
- Elaborati progettuali approvati



N.9) Pareri Regione Sardegna in merito all'uso dell'asservimento di volumetria tra mappali contigui in zona agricola già utilizzati per il calcolo (Comune di Oliena, 2016) e per il rilascio di un permesso di costruire in accertamento di conformità (Comune di Sarule, 2018)

N.10) Stralcio banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia Storica di Cagliari della "Fiaip" - Cagliari per il Comune di Assemini (anno 2024, ultimo aggiornamento)

N.11) Smart Check-List

