

## INDICE

0	Indice	Pag.	1
1	Premessa	Pag.	2
2	Operazioni peritali e stato dei luoghi	Pag.	2
3	Risposte ai quesiti	Pag.	3
3.1	Quesito 1)	Pag.	3
3.2	Quesito 2)	Pag.	4
3.3	Quesito 3)	Pag.	5
3.4	Quesito 4)	Pag.	5
4	Conclusioni	Pag.	9

## ALLEGATI

Allegato 1	Visure storiche per immobile al 07/11/2019
Allegato 2	Estratto di mappa al 07/11/2019
Allegato 3	Tipo mappale 71727.7 del 30/05/1986
Allegato 4	Richiesta di rettifica del 16/01/2020
Allegato 5	Visura storica per immobile al 08/10/2020 - foglio 17, mappale 71
Allegato 6	Visura storica per immobile al 09/10/2020 - foglio 18, mappale 300
Allegato 7	Ispezioni ipotecarie al 09/10/2020
Allegato 8	Domanda di nuova costruzione del 21/01/1975 (Comune di Quartu Sant'Elena)
Allegato 9	Comunicazione dell'ufficio condono edilizio (Comune di Quartu Sant'Elena)
Allegato 10	Comunicazione del Servizio Attività Estrattive della Regione Sardegna
Allegato 11	Stralcio del Regolamento edilizio del 1952 del Comune di Quartu Sant'Elena
Allegato 12	Verbale di sopralluogo del 08/01/2020
Allegato 13	Documentazione fotografica

## **1. PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Mauro Porcu, con studio professionale in Cagliari, via Agrigento 1, in data 12 gennaio 2006 è stato nominato consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Claudia Belelli nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. 579/2004, promosso dal creditore XXXXXXXXXXXXXXX nei confronti del debitore XXXXXXXX in liquidazione.

In data 11 ottobre 2006 ha depositato copia della relazione peritale.

Successivamente, in data 26 marzo 2019, il Giudice dell'Esecuzione dott. Stefano Greco ha invitato il C.T.U.:

- 1) *a verificare se al mappale 71 del foglio 17 sia stato unito il mappale 172 ed, in caso affermativo, a procedere alla separazione;*
- 2) *ad eseguire gli aggiornamenti catastali opportuni per porre in vendita i terreni identificati al foglio 18 con i mappali 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 639 e 641;*
- 3) *a verificare se i medesimi immobili siano stati oggetto di altri atti dispositivi o di altre formalità pregiudizievoli;*
- 4) *ad aggiornare la stima dei soli terreni indicati ai punti 1 e 2 che precedono.*

In data 16 gennaio 2020 il C.T.U. ha presentato un'istanza di proroga di 90 giorni al fine di poter effettuare ulteriori approfondimenti riguardo la regolarità urbanistica dei manufatti presenti all'interno del mappale 71.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Flaminia Ielo, ha accolto la richiesta del C.T.U. il giorno 17 gennaio 2020, rinviando all'udienza del 02 luglio 2020.

Infine, in data 07 aprile 2020, il Giudice ha comunicato al C.T.U. l'ulteriore rinvio all'udienza del 12 novembre 2020.

## **2. OPERAZIONI PERITALI E STATO DEI LUOGHI**

Il C.T.U. ha effettuato degli accessi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena e presso gli uffici del Servizio Attività Estrattive della Regione Sardegna al fine di verificare la regolarità catastale ed urbanistica degli immobili in oggetto.

Inoltre, il giorno 08 gennaio 2020 (allegato 12) ha svolto un sopralluogo presso i medesimi immobili alla presenza dell'ing. Giorgio Cofano (collaboratore del C.T.U.) e della dott.ssa Teresa Gottardi (custode giudiziario).

In particolare, dall'esame del mappale 71 è risultato che:

- il fabbricato principale si trova pressoché nelle stesse condizioni riscontrate durante i sopralluoghi svolti nell'anno 2006;
- in prossimità del capannone è stato allestito un maneggio mediante la delimitazione di alcuni spazi esterni, la posa di alcune baracche da cantiere, la realizzazione di alcune tettoie e l'utilizzo di una parte dello stesso capannone (indicata come "officina - carpenteria metallica" negli elaborati grafici allegati alla relazione originaria) con realizzazione di numerosi box per il ricovero dei cavalli;
- numerose e diffuse aree sono state utilizzate come vere e proprie discariche, caratterizzate dalla presenza di carcasse di autoveicoli e macchine da cantiere, cassonetti per rifiuti, tubazioni in gres, pali prefabbricati in C.A. di grande diametro per fondazioni profonde, materiali metallici e rifiuti di varia natura.

La parte restante dei terreni mostra ancora i segni evidenti dell'attività di cava, con notevoli e profondi sbancamenti, ricolmati in maniera discontinua. La vegetazione è caratterizzata dalla presenza di fitti ed estesi canneti, soprattutto in corrispondenza delle aree sbancate e dei corsi d'acqua (rio Sa Pispisa e torrenti che in esso confluiscano).

### **3. RISPOSTE AI QUESITI**

#### **3.1. Quesito 1)**

*"verificare se al mappale 71 del foglio 17 sia stato unito il mappale 172 ed, in caso affermativo, procedere alla separazione"*

Nella relazione originaria il C.T.U. ha evidenziato che nelle annotazioni della visura storica del mappale 71 del foglio 17 era stato erroneamente indicato come accorpato allo stesso il mappale 172 (intestato ad altra ditta) e non il mappale 93, così come confermato anche dalla visura storica eseguita in data 07 novembre 2019 (allegato 1).

Il C.T.U. ha acquisito copia del tipo mappale (n.71727.7 del 30/05/1986) che ha generato il mappale 71 (allegato 3) dal quale risulta chiaramente che quest'ultimo rappresenta l'unione dei seguenti particelle: 78, 80, 81, 82, 162, 76, 91, 170, 171, 93, 35 e 92.

Pertanto, il mappale 172, non presente nell'elenco e non rappresentato graficamente nella mappa allegata al tipo mappale, non è stato accorpato al mappale 71 come, peraltro, dimostrato anche dalla relativa visura storica (allegato 1); da essa, infatti, risulta che la particella 172, intestata ad altra ditta, è stata soppressa ed accorpata al mappale 1090.

Il mappale 93, pur non presente nell'elenco della visura del mappale 71, è stato, invece, correttamente accorpato a quest'ultimo, come desumibile dalla relativa visura (allegato 1).

Quindi, l'unica difformità consiste nell'elencazione dei mappali componenti nella visura del mappale 71 (errata presenza del mappale 172 ed assenza del mappale 93).

In data 16 gennaio 2020 il C.T.U. ha segnalato tale difformità al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate (allegato 4), richiedendone la rettifica.

Il C.T.U. ha riscontrato l'avvenuta rettifica, verificando la corretta elencazione dei mappali componenti nella visura storica aggiornata al 08 ottobre 2020 (allegato 5).

### 3.2. Quesito 2)

*“eseguire gli aggiornamenti catastali opportuni per porre in vendita i terreni identificati al foglio 18 con i mappali 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 639 e 641”*

Come già evidenziato nella relazione originaria, l'unica difformità catastale riguarda l'intestazione di tutti i terreni del foglio 18 del Comune di Quartu Sant'Elena indicati nel quesito.

Essi, infatti, attualmente di proprietà della società debitrice XXXXXXXX, sono ancora intestati alla società “XX” (a solo titolo d'esempio il C.T.U. allega la visura catastale aggiornata del mappale 300 - allegato 6).

Ad ogni buon conto, con atto di fusione del 06 settembre 1990 (100020/23694), notaio R. Vacca, a favore della società XXXXXXXX e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, *“le suddette società hanno dichiarato di addivenire, come in effetti sono avvenute, alla loro fusione mediante incorporazione della XXXXXX nella XXXXX. Si intendono, quindi, trasferiti alla XXXXX tutti i terreni, i fabbricati con ogni ragione, accessione, pertinenze, servitù attive e passive,.....”*.

Inoltre, nonostante l'intestazione catastale non sia conforme a quella dei registri immobiliari, la fattispecie non rientra nell'ambito applicativo dell'art.29, comma 1bis, della Legge 52/85.

Pertanto, il C.T.U. ritiene di non dover procedere ad alcun aggiornamento catastale, restando, comunque, a disposizione dell'Ill.mo Giudice per l'eventuale presentazione delle volture qualora ritenute necessarie.

### 3.3. Quesito 3)

“verificare se i medesimi immobili siano stati oggetto di altri atti dispositivi o di altre formalità pregiudizievoli”

Sulla base dei riscontri eseguiti presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate (allegato 7), il C.T.U. predispone di seguito l’elenco delle ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative a tutti gli immobili oggetto del quesito, da intendersi come riguardanti ciascuno di essi ed aggiuntive rispetto a quelle già elencate nella relazione originaria.

Titolo:	Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di anticipazioni fondiarie (Titolo: atto del 10/12/1990, rep. 24067, notaio R. Vacca)
A favore di:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro:	XXXXXXX
Iscrizione:	Cagliari - 29/11/2010 - R.G. 39391 - R.P. 10102

Titolo:	Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Titolo: atto del 17/08/1994, rep. 52287, notaio P. Vassena)
A favore di:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro:	XXXXXXX
Iscrizione:	Cagliari - 24/06/2014 - R.G. 15045 - R.P. 1522

### 3.4. Quesito 4)

“aggiornare la stima dei soli terreni indicati ai punti 1) e 2) che precedono”

Di seguito il C.T.U. procede all’aggiornamento della stima di tutti i terreni di cui ai quesiti 1) e 2).

#### 3.4.1. Immobile sito in Comune di Quartu Sant’Elena e distinto al Catasto Terreni al foglio 17, mappale 71

##### Regolarità urbanistica

Nella relazione originaria il C.T.U. ha evidenziato la presenza di diversi manufatti edilizi all’interno del mappale:

- un fabbricato principale a destinazione d’uso residenziale e deposito;
- un capannone con struttura portante metallica;
- i resti di un vecchio impianto di frantumazione;
- un deposito esterno isolato.

Il C.T.U. ha effettuato un sopralluogo per la verifica dell'attuale stato dei luoghi riscontrando che il fabbricato principale si trova pressoché nelle stesse condizioni rilevate durante i sopralluoghi svolti nell'anno 2006 e che in prossimità del capannone è stato allestito un maneggio mediante la delimitazione di alcuni spazi esterni, la posa di alcune baracche da cantiere, la realizzazione di alcune tettoie e l'utilizzo di una parte dello stesso capannone per il ricovero dei cavalli (con realizzazione di numerosi box).

Nella relazione originaria, il C.T.U., sulla base dei documenti acquisiti presso il Comune di Quartu Sant'Elena (domanda di nuova costruzione presentata dalla Società XXXXXX in data 21/01/1975 (allegato 8) ma non approvata dalla commissione edilizia) ed in mancanza di domande di condono edilizio in relazione alle L.47/85, L.724/94 e L.326/03 (allegato 9), aveva ritenuto il solo fabbricato principale accettabile dal punto di vista urbanistico, decretando la necessità di procedere alla demolizione di tutti gli altri manufatti presenti.

La regolarità urbanistica del fabbricato, come scaturito dagli incontri con i tecnici comunali, derivava dal fatto che esso fosse stato edificato in data antecedente il 1967 e si basava sull'interpretazione fornita dagli stessi tecnici che il Regolamento Edilizio del 1952 non rendesse obbligatorio l'ottenimento del titolo edilizio per l'edificazione di immobili esterni all'abitato.

In considerazione del tempo trascorso dalla compilazione della relazione originaria (depositata nell'anno 2006) e delle successive esperienze maturate con il Comune di Quartu Sant'Elena in termini di interpretazione dei regolamenti edilizi comunali, il C.T.U. ha ritenuto necessario eseguire un nuovo accesso agli atti e svolgere ulteriori e più approfondite indagini per valutare la regolarità urbanistica dei fabbricati esistenti.

L'accesso agli atti non ha permesso di ottenere atti autorizzativi aggiuntivi rispetto a quelli originari.

Il C.T.U. ha effettuato l'accesso agli atti anche presso gli uffici del Servizio Attività Estrattive della Regione Sardegna (allegato 10) acquisendo tutta la documentazione disponibile, ma riferibile esclusivamente all'esercizio dell'attività e, quindi, non atti autorizzativi all'edificazione di manufatti funzionali alla stessa.

Sulla base delle indagini svolte, pertanto, il C.T.U. conferma che tutti i fabbricati esistenti all'interno del mappale 71 sono stati realizzati in totale assenza di titolo edilizio.

Il solo fabbricato principale è stato realizzato in data antecedente il 1967 ma successiva al 1952 (anno di entrata in vigore del Regolamento Edilizio Comunale).

In seguito agli incontri effettuati con i tecnici comunali è risultato che allo stato attuale viene data una diversa e più stringente interpretazione; in particolare, si ritiene di dover applicare il

Regolamento Edilizio del 1952 all'intero territorio comunale e, quindi, di considerare obbligatorio l'ottenimento del titolo edilizio per l'edificazione di qualunque immobile, anche esterno all'abitato.

Il C.T.U., dalla lettura incrociata degli articoli 8 e 12 (allegato 11), concorda con tale interpretazione più stringente e, pertanto, ritiene che anche il fabbricato principale, pur realizzato in data antecedente il 1967, essendo privo di titolo edilizio, non può considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico.

In conclusione, contrariamente a quanto affermato nella relazione originaria, tutti i manufatti presenti nel mappale 71 sono stati realizzati in assenza del necessario titolo edilizio e, quindi, sono irregolari dal punto di vista urbanistico.

La normativa vigente in materia di condono edilizio, le dimensioni dei fabbricati e l'inquadramento urbanistico dell'area rendono impossibile la presentazione di richieste di concessione in sanatoria o di accertamento di conformità. Pertanto, è necessario provvedere alla loro demolizione integrale.

#### Aggiornamento della stima

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato è stato utilizzato il criterio di stima detto "sintetico-comparativo", che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali. Come parametro di confronto si è assunto il prezzo per metro quadrato di superficie del terreno.

Tenuto conto della qualità e classe catastali del terreno, della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche estrinseche della zona in cui l'immobile è situato (localizzazione, collegamenti, servizi, livello di qualità ambientale), dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari, si può supporre che l'attuale valore unitario di mercato per l'immobile sia di 3,50 €/m<sup>2</sup> di superficie.

Pertanto, moltiplicando tale valore unitario per la superficie catastale (pari a 40.915 m<sup>2</sup>) si ottiene il seguente valore di mercato: 3,50 €/m<sup>2</sup> x 40.915 m<sup>2</sup> = € 143.202,50.

A tale importo è necessario dedurre gli oneri per la demolizione di tutti i fabbricati esistenti e per lo smaltimento dei materiali di risulta e di tutti i rifiuti e residui presenti (definiti sulla base dei prezzi medi applicati da imprese edili artigiane operanti nell'area metropolitana di Cagliari, avendo come riferimento principale il Prezzario Regionale della Sardegna dell'anno 2019, con particolare riguardo alla specificità dell'intervento) e per l'onorario del professionista incaricato, stimabili a corpo in € 95.000,00; pertanto il valore finale dell'immobile è di:

**Valore dell'immobile:** 143.202,50 - 95.000,00 = € 48.202,50 arrotondato a € **48.200,00**

3.4.2. Immobili siti in Comune di Quartu Sant'Elena e distinti al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 639 e 641

Per la determinazione del valore commerciale dei beni pignorati è stato utilizzato il criterio di stima detto "sintetico-comparativo", che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali. Come parametro di confronto si è assunto il prezzo per metro quadrato di superficie del terreno.

I valori unitari di mercato, determinati in relazione alla qualità e classe catastali dei terreni, alla loro destinazione urbanistica, alle caratteristiche estrinseche della zona in cui sono situati (localizzazione, collegamenti, servizi, livello di qualità ambientale), ai riscontri ed alle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari, sono esplicitati nella seguente tabella, nella quale sono riportati i conseguenti valori di mercato:

<i>mappale</i>	<i>qualità catastale</i>	<i>superficie catastale [m<sup>2</sup>]</i>	<i>valore unitario di mercato [€/m<sup>2</sup>]</i>	<i>valore dell'immobile</i>
300	vigneto	615	3,50	€ 2.152,50
301	seminativo	2835	3,50	€ 9.922,50
302	seminativo	3135	3,50	€ 10.972,50
303	mandorleto	3935	3,50	€ 13.772,50
304	seminativo	1170	3,50	€ 4.095,00
305	incolto. prod.	635	2,50	€ 1.587,50
306	incolto. prod.	380	2,50	€ 950,00
307	incolto. prod.	730	2,50	€ 1.825,00
308	incolto. prod.	300	2,50	€ 750,00
309	incolto. prod.	335	2,50	€ 837,50
310	incolto. prod.	485	2,50	€ 1.212,50
311	incolto. prod.	565	2,50	€ 1.412,50
312	incolto. prod.	520	2,50	€ 1.300,00
313	incolto. prod.	130	2,50	€ 325,00
314	seminativo	990	3,50	€ 3.465,00
639	incolto. prod.	4550	2,50	€ 11.375,00
641	pascolo	2085	2,50	€ 5.212,50

**4. CONCLUSIONI**

Il C.T.U., dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi per la definizione dello stato dei luoghi e le opportune indagini presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate ha verificato che il mappale 172 non è stato unito al mappale 71 e ha provveduto all'aggiornamento della relativa visura catastale (paragrafo 3.1).

Ha ritenuto non necessario eseguire alcun aggiornamento catastale per porre in vendita i terreni identificati al foglio 18 con i mappali 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 639 e 641 (paragrafo 3.2).

Nel paragrafo 3.3 ha riportato le ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle già elencate nella relazione peritale originaria (depositata in data 11 ottobre 2006).

Infine (paragrafo 3.4), ha aggiornato la stima dei terreni indicati ai quesiti 1) e 2) che di seguito riassume:

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>valore dell'immobile</i>
17	71	€ 48.200,00
18	300	€ 2.152,50
18	301	€ 9.922,50
18	302	€ 10.972,50
18	303	€ 13.772,50
18	304	€ 4.095,00
18	305	€ 1.587,50
18	306	€ 950,00
18	307	€ 1.825,00
18	308	€ 750,00
18	309	€ 837,50
18	310	€ 1.212,50
18	311	€ 1.412,50
18	312	€ 1.300,00
18	313	€ 325,00
18	314	€ 3.465,00
18	639	€ 11.375,00
18	641	€ 5.212,50

Con la presente relazione, che si compone di n.9 pagine e di n. 13 allegati (la documentazione fotografica, composta da n.16 immagini, è contenuta nell'allegato 13), il C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 12 ottobre 2020

Il C.T.U.  
Ing. Mauro Porcu