

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa Silvia Cocco

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : Ing. Stefano Piras

CAUSA ISCRITTA AL N° 64 Ruolo generale esecuz. civili 2022 - Cron.

Precetto del 26.07.2021 ed in rinnovazione del 05/11/2021

Pignoramento : P.U. Tribunale rep. 3495/2021 del 29.07.2021 trascr. In data 03.02.202 NN 2009/2869,

Debitori :



Creditori Pignoranti:



Creditori Intervenuti:



In data 05/03/2024 il sottoscritto ing. Stefano Piras con studio in Cagliari via V.E. Orlando n° 17, C.F. PRSSFN58R06H659M, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n° 2624, veniva nominato C.T.U. dal G.E. nella procedura in oggetto con il compito di dare risposta ai seguenti Quesiti:

- 1) **provveda** -prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio. L'esecutato risulta attualmente irreperibile; le unità di che trattasi sono in parte soggette a sequestro preventivo da parte del Corpo Forestale; l'accesso in sito è avvenuto con il supporto ed alla presenza di IVG ed una squadra del corpo forestale per le unità sotto sequestro.
- 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;

La documentazione di cui all'art. 567 è presente agli atti sotto forma di RELAZIONE NOTARILE redatta dal Notaio Dr. Gianluigi Cornaglia e risultata completa per i beni pignorati

b) **predisponga**, sulla base della documentazione 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;

Ditta Attuale:

- [REDACTED]

per la piena proprietà

Descrizione Beni:

LOTTO 1

- PULA : unità immobiliare appartamento facente parte del complesso denominato "Residenza Gabriele" accessibile da viabilità sterrata diramata dalla SS 195 al Km. 33- P. 1°

C.F. Fg 53 Mapp. 594 sub 55 Cat. A/2 R.C. € 413,17

- VARIAZIONE del 17/03/2020 – variazione del classamento .

- VARIAZIONE Ultimazione di Fabbricato Urbano del 14/03/2019 Pratica n. CA0032307 in atti dal 15/03/2019 (n. 4284.1/2019)

LOTTO 2

- PULA : unità immobiliare appartamento facente parte del complesso denominato "Residenza Gabriele" accessibile da viabilità sterrata diramata dalla SS 195 al Km. 33- P. 2°

C.F. Fg 53 Mapp. 594 sub 60 Cat. A/2 R.C. € 453,19

- VARIAZIONE del 10/01/2020 – variazione del classamento .

- VARIAZIONE Diversa distribuzione degli spazi del 10/01/2019 Pratica n. CA0003029 in atti dal 10/01/2019 (n. 325.1/2019)

LOTTO 3

- PULA : unità immobiliare posto auto scoperto facente parte del complesso denominato
“Residenza Gabriele” accessibile da viabilità sterrata diramata dalla SS 195 al Km. 33– P. T

C.F. Fg 53 Mapp. 594 sub 61 Cat. C/6 R.C. € 24,17

- VARIAZIONE del 05/09/2018 – variazione del classamento .
- VARIAZIONE frazionamento e fusione – Ultimazione di Fabbicato urbano del 10/01/2019
Pratica n. CA0152156 in atti dal 05/09/2017 (n. 37259.1/2017)

LOTTO 4

- PULA : unità immobiliare in corso di costruzione ubicata in agro ricompresa in un complesso
di serre agricole accessibile da viabilità diramata dalla SS 195 al Km. 33 – P. T

C.F. Fg 52 Mapp. 497 Cat. F/3 R.C. senza rendita

- VARIAZIONE del 19/02/2009 – Verifica stato attuale U.I.
- VARIAZIONE Costituzione del 21/02/2006 Pratica n. CA0050913 in atti dal 21/02/2006 (n. 583.1/2006)

LOTTO 5

- PULA : unità immobiliare in corso di costruzione ubicata in agro ricompresa in un complesso
di serre agricole accessibile da viabilità diramata dalla SS 195 al Km. 33 – P. T

C.F. Fg 52 Mapp. 498 Cat. F/3 R.C. senza rendita

- VARIAZIONE del 19/02/2009 – Verifica stato attuale U.I.
- VARIAZIONE Costituzione del 21/02/2006 Pratica n. CA0050926 in atti dal 21/02/2006 (n. 584.1/2006)

LOTTO 6

- PULA : unità immobiliare in corso di costruzione ubicata in agro ricompresa in un complesso di serre agricole accessibile da viabilità diramata dalla SS 195 al Km. 33 – P. T

C.F. Fg 52 Mapp. 499 Cat. F/3 R.C. senza rendita

- VARIAZIONE del 19/02/2009 – Verifica stato attuale U.I.

- VARIAZIONE Costituzione del 21/02/2006 Pratica n. CA0050935 in atti dal 21/02/2006 (n. 585.1/2006)

LOTTO 7

- PULA : unità immobiliare in corso di costruzione ubicata in agro ricompresa in un complesso di serre agricole accessibile da viabilità diramata dalla SS 195 al Km. 33 – P. T

C.F. Fg 52 Mapp. 500 Cat. F/3 R.C. senza rendita

- VARIAZIONE del 19/02/2009 – Verifica stato attuale U.I.

- VARIAZIONE Costituzione del 21/02/2006 Pratica n. CA0050941 in atti dal 21/02/2006 (n. 586.1/2006)

TRASCRIZIONI afferenti gli immobili ubicati sul Fg. 53 del CF comune di Pula

22/08/1972 NN 14952/12398: Trascrizione Atto di compravendita – Rogito Notaio Ugo Pasolini del 12.08/1972 rep. 82748/21840

Soggetti a favore :

Soggetti contro :

Oggetto Trascrizione : tra altri appezzamento di terreno in comune di Pula località "Piscina Cogoni" N.C.T. Fg. 53 maapp. 9 di Ettari 2, are 86 centiare 60 Redditi lire 21,23

[Nota Variazioni catastali]: La particella 9 del Fg. 53 di mq 28660 viene frazionata in virtù del FRAZIONAMENTO del 23/06/1973 Pratica n. 198651 in atti dal 30/05/2002 (n. 23.1/1973) e origina fra gli altri la particella 324 di mq 4.450 e la particella 323 di mq 4.735

13/03/1987 NN 6090/4538: Trascrizione Atto di divisione rogito Notaio Giagheddu in data 13.02.1987 rep. 281/101

1° quota

Soggetti a favore : per piena proprietà

Soggetti contro :

Oggetto Trascrizione : in comune di Pula appezzamento di terreno confinante con Strada Statale 195, proprietà ; NCT Fg. 53 mapp 324 di are 44,50 – Redditi Lire 7.565 e Lire 3.560

2° quota

Soggetti a favore :

Soggetti contro :

Oggetto Trascrizione : in comune di Pula appezzamento di terreno confinante con proprietà , proprietà salvo altri; NCT Fg. 53 mapp 323 di are 47,35 – Redditi Lire 8.050 e Lire 3.788

28/12/1999 NN 37211/24022: Trascrizione Atto di compravendita rogito Notaio Giua Marassi in data 03.12.1999 rep. 109760

Soggetti a favore :

Soggetti contro :

Oggetto Trascrizione : in comune di Pula appezzamento di terreno confinante con proprietà , proprietà salvo altri; NCT Fg. 53 mapp 454 (già 323/a) di are 34,10

[Nota Variazioni catastali]: La particella 454 (ex 323/a) del Fg. 53 di mq 3410 è originata per frazionamenti successivi dalla particella 323 di maggior estensione nata a sua volta dal FRAZIONAMENTO del 23/06/1973 Pratica n. 198651, sostituita quest'ultima con la

Dott. Ing. Stefano Piras

particella 465 per doppiaggio del mappale 323, anch'essa frazionata in forza del FRAZIONAMENTO del 03/11/1986 Pratica n. 198692 in atti dal 30/05/2002 (n. 2597.1/1986) e del FRAZIONAMENTO del 12/10/1988 Pratica n. 199993 in atti dal 30/05/2002 (n. 2272.1/1988), fino ad assumere la consistenza di mq 3410 con il FRAZIONAMENTO del 23/02/1999 Pratica n. 199995 in atti dal 30/05/2002 (n. 731.1/1999).

14/02/2008 NN 4601/3399: Trascrizione Atto di compravendita rogito Notaio Giua Marassi in data 07.02.2008 rep. 130155/30938

Soggetti a favore : [REDACTED]
Soggetti contro : [REDACTED]
Oggetto Trascrizione : in comune di Pula Fabbricato Rurale NCT Fg. 53 mapp 324 di are 40,05

Occorre precisare che nell'atto che precede viene riconosciuta valida dalle parti contraenti la scrittura privata del 25.02.2002 registrata in data 27.12.2007 al n. 6318; con detta scrittura il sig. [REDACTED] vende al Sig. [REDACTED] le seguenti proprietà :

Appezamento di terreno indicati nel CT al Fg. 53 particelle 324 (Fabb. Rurale di mq 4005) - 334 (seminativo mq 433) - 328 (seminativo mq 2925)

Appezamento di terreno indicati nel CT al Fg. 53 particelle 333 Seminativo mq 1090) - 583 (ex 329/a) (seminativo mq 3326) - 577 (ex 239/a) (agrumeto mq 4124)

Il notaio allega la scrittura all'atto e procede alla voltura delle particelle

Nota Variazioni catastali: La particella 454 assume, su dichiarazione di parte la qualità di "Fabbricato Rurale" e successivamente in forza del Tipo Mappale del 03/07/2007 Pratica n. CA0408953 in atti dal 03/07/2007 (n. 408953.1/2007) origina la particella 594 che passa al catasto fabbricati; La particella 324 viene trasferita al catasto fabbricati in forza del Tipo Mappale del 22/02/2008 Pratica n. CA0094470 in atti dal 22/02/2008 (n. 94470.1/2008).

Infine con il Tipo Mappale del 28/05/2015 Pratica n. CA0006118 in atti dal 28/05/2015 presentato il 14/01/2015 (n. 6118.1/2015) viene accatastato il fabbricato nella sua consistenza attuale ed individuati i vari subalterni. Fra essi i sub 55 - 60 - 61 oggetto dell'esecuzione immobiliare costituenti i lotti 1 - 2 - 3

03/02/2022 NN 2869/2009: Trascrizione dell'Atto di sequestro preventivo del Tribunale di Cagliari in data 29.07.2021 rep. 3495/2021 Vacca in data 03.12.1999 rep. 151900

Soggetti a favore : Tribunale di Cagliari C.F. 80019410929
Soggetti contro (fra l'altro) : [REDACTED]
Oggetto Trascrizione : unità immobiliari ultimate ed in corso di costruzione in comune di Pula su aree accessibili dalla SS 195, ricomprese nel complesso residenziale denominato "Residenza Gabriele" posto all'interno di un'area classificata di tipo Agricolo; le unità sono individuate nel C.F. Al Fg. 53 con la particella 594 subalterni 7-8-9-10-55-60-61; i sub 55-60-61 corrispondono ai lotti 1-2-3 dell'esecuzione immobiliare in oggetto.

28/02/2022 NN 5722/4114: Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Cagliari in data 18.01.2022 rep. 366/2022

Soggetti contro : [REDACTED]
Soggetti a favore : [REDACTED]
Oggetto Trascrizione : unità immobiliari ultimate ed in corso di costruzione in comune di Pula individuate nel C.F. Al Fg. 53 con la particella 594 subalterni 55-60-61 corrispondono ai lotti 1-2-3 dell'esecuzione immobiliare in oggetto.
Unità catastalmente definite in corso di costruzione individuate nel comune di Pula al Fg. 52 con le Particelle 497-498-499-500

Occorre precisare che per le unità individuate con i subalterni 55-60-61 risultano trascritti tre preliminari di vendita e precisamente:

11/10/2017 NN 28914/21399 Trascrizione di preliminare di vendita rogito notaio Ricetto in data 05.10.2017 rep. 54297/27959

Soggetti contro : [REDACTED]
Soggetti a favore : [REDACTED]
Oggetto Trascrizione: unità immobiliari posta al piano secondo del maggior complesso immobiliare denominato "residenza Gabriele" in comune di Pula individuate nel C.F. Al Fg. 53 con la particella 594 subalterno 60, con annesso posto auto scoperto su area cortilizia individuato con il sub 61 corrispondenti rispettivamente con i lotti 2 e 3 dell'esecuzione immobiliare in oggetto. - si segnala che alla sottoscrizione del contratto preliminare risultava presente anche la [REDACTED] in forza della procura generale rogito Notaio Ricetto in data 6 agosto 2015, repertorio n. 50379/24835, in qualità coniuge del [REDACTED] per prestare consenso alla vendita (il [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei Beni con la [REDACTED])

19/10/2017 NN 29788/22043 Trascrizione di preliminare di vendita in ripetizione di quello precedente

Soggetti contro : [REDACTED]
Soggetti a favore : [REDACTED]
Oggetto Trascrizione: la presente nota è in ripetizione a quella presentata presso l'agenzia del territorio in data 11.10.2017, ai nn. 28914/21399, in quanto, per mero errore materiale, in sede di correzione e battitura dell'atto non si è tenuto conto di una postilla riguardante il termine per la stipulazione dall'atto definitivo di vendita, ed è quindi stato inviato un modello unico ed un titolo digitale erroneo ed incompleto

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefing.piras@tiscali.it - PEC stefano.piras@ingpec.eu

16/10/2017 NN 29405/21782 trascrizione preliminare di vendita rogito Notaio Ricetto in data 11.10.2017 rep. 54333/27991

Soggetti contro : [REDACTED]
Soggetti a favore : [REDACTED]
Oggetto Trascrizione: unità immobiliari in corso di costruzione posta al piano primo del maggior complesso immobiliare denominato "residenza Gabriele" in comune di Pula individuate nel C.F. Al Fg. 53 con la particella 594 subalterno 55, con annesso posto auto scoperto su area cortilizia individuato con il sub 61 corrispondenti rispettivamente con i lotti 1 e 3 dell'esecuzione immobiliare in oggetto. - si segnala che alla sottoscrizione del contratto preliminare risultava presente anche la Sig.ra Candy Caroline Susan CND CLN 65D43 Z114N in forza della procura generale rogito Notaio Ricetto in data 6 agosto 2015, repertorio n. 50379/24835, in qualità coniuge del sig. Palomba per prestare consenso alla vendita (il Sig. Palomba risulta coniugato in regime di separazione dei Beni con la Sig.ra Candy Caroline Susan)

TRASCRIZIONI afferenti gli immobili ubicati sul Fg. 52 del CF comune di Pula

06/12/1999 NN 34633/2231: Trascrizione dell'Atto di Compravendita rogito Notaio Roberto Vacca in data 03.12.1999 rep. 151900

Soggetti a favore : [REDACTED]
Soggetti contro (fra l'altro) : [REDACTED]
Oggetto Trascrizione : Appezamento di terreno in Pula distinto in catasto al Fg. 52 mapp. 194
Nota Variazioni catastali: Le porzioni immobiliari individuate nel C.F. al Fg. 52 con le particelle 497- 498 - 499 - 500, corrispondenti ai lotti indicati con i numeri 4 -5 - 6 - 7 della perizia in questione, sono state originate in forza del Tipo Mappale prot. CA00290221 del 02.02.2006; esse insistono sull'area già individuata con la particella 194 di mq 7550 , nata dal frazionamento prot. CA0044539 del 01.12.1986

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

26/04/2016 NN 11140/1412: Iscrizione Ipotecaria per concessione a garanzia di finanziamento per € 1.230.000,00, Contratto di mutuo Atto Rogito Notaio Ricetto Rep. 51633/25833 del 21/04/2016

Soggetti a favore : [REDACTED]
Soggetti contro (fra l'altro) : [REDACTED]
Oggetto Iscrizione : unità immobiliari in corso di costruzione in comune di Pula su aree accessibili dalla SS 195 individuate nel C.F. Al Fg. 53 con la particella 594 subalterni 16-28-52-53-54-55-56; il sub 55 corrisponde al lotto 1.

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:

Si allega la mappa censuaria delle unità immobiliari rilevata dagli archivi dell'Agenzia del Territorio:

LOTTO 1

PULA : unità immobiliare appartamento	C.F. Fg 53 Mapp. 594 sub 55	Cat. A/2
--	------------------------------------	-----------------

Si riscontra sostanziale coerenza fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate -:

LOTTO 2

- PULA : unità immobiliare appartamento	C.F. Fg 53 Mapp. 594 sub 60	Cat. A/2
--	------------------------------------	-----------------

Si riscontra sostanziale coerenza fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate -:

LOTTO 3

PULA : unità immobiliare posto auto scoperto C.F. Fg 53 Mapp. 594 sub 61 Cat. C/6

Si riscontra sostanziale coerenza fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate --:

LOTTO 4

PULA : unità immobiliare in corso di costruzione in agro C.F. Fg 52 Mapp. 497 Cat. F/3

Lo stato dei luoghi corrisponde alla mappa catastale per quanto attiene all'ubicazione planimetrica ma non vi è corrispondenza fra la classificazione presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (unità in corso di costruzione) e quanto riscontrabile sul sito, laddove, in luogo di un fabbricato in costruzione, si rileva la presenza di una porzione di serra agricola abbandonata pervasa da sterpaglie cresciute a dismisura, priva di elementi edilizi riconoscibili.

LOTTO 5

PULA : unità immobiliare in corso di costruzione in agro C.F. Fg 52 Mapp. 498 Cat. F/3

Lo stato dei luoghi corrisponde alla mappa catastale per quanto attiene all'ubicazione planimetrica ma non vi è corrispondenza fra la classificazione presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (unità in corso di costruzione) e quanto riscontrabile sul sito, laddove, in luogo di un fabbricato in costruzione, si rileva la presenza di una porzione di serra agricola abbandonata pervasa da sterpaglie cresciute a dismisura, priva di elementi edilizi riconoscibili.

LOTTO 6

PULA : unità immobiliare in corso di costruzione in agro C.F. Fg 52 Mapp. 499 Cat. F/3

Lo stato dei luoghi corrisponde alla mappa catastale per quanto attiene all'ubicazione planimetrica ma non vi è corrispondenza fra la classificazione presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (unità in corso di costruzione) e quanto riscontrabile sul sito, laddove, in luogo di un fabbricato in costruzione, si rileva la presenza di una porzione di serra agricola abbandonata pervasa da sterpaglie cresciute a dismisura, priva di elementi edilizi riconoscibili.

LOTTO 7

PULA : unità immobiliare in corso di costruzione in agro C.F. Fg 52 Mapp. 500 Cat. F/3

Lo stato dei luoghi corrisponde alla mappa catastale per quanto attiene all'ubicazione planimetrica ma non vi è corrispondenza fra la classificazione presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (unità in corso di costruzione) e quanto riscontrabile sul sito, laddove, in luogo di un fabbricato in costruzione, si rileva la presenza di una porzione di serra agricola abbandonata pervasa da sterpaglie cresciute a dismisura, priva di elementi edilizi riconoscibili.

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

E' stato reperito un solo atto Rep 281101/22263 del 13/02/1987 rogito Notaio Giovanni Giagheddu; con tale atto di divisione i [REDACTED] si assegnano reciprocamente i beni già di loro proprietà per

Dott. Ing. Stefano Piras

quote, sciogliendo la comunione ed assegnandosi ciascuno la piena proprietà di più beni suddivisi in due lotti di pari valore; nello specifico al [REDACTED] viene assegnata, fra gli altri, la piena proprietà della particella 324 del Fg 53 (tale identificativo verrà poi soppresso a seguito di variazioni per frazionamento catastale, registrazioni di tipo mappale etc dando origine in seguito alla particella 594 del catasto urbano, che oggi identifica il maggior fabbricato del quale i lotti 1, 2 e 3 sono parte integrante; non è stato invece possibile reperire gli atti del 03/12/1999 rep 109760 rogito Notaio Giua Marassi ed atto del rep 151900 rogito Notaio Vacca Roberto in quanto non reperibili in conservatoria (i titoli dal 1999 al 2000 risultano trafugati)

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.;

Gli immobili risultano in capo a [REDACTED] lo stesso è stato coniugato con [REDACTED] dal 17.08.1989 in regime di separazione dei beni. In data 12.07.2001 è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio; risulta attualmente coniugato dal 18.04.2002 con [REDACTED] in regime di separazione dei beni; in data 01.12.2012 hanno costituito fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e seguenti del C.C. in virtù di atto rogito Notaio Ricetto in data 01.12.2012; parimenti in data 21.04.2017 con atto Ricetto hanno costituito ulteriore fondo patrimoniale.

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.);

LOTTO 1

In comune di PULA : Porzione di fabbricato a tre livelli fuori terra, edificato su area agricola, ricompreso nel complesso identificato come "Residenza Gabriele", accessibile da viabilità sterrata diramata dalla SS 195 all'altezza del Km 33, posto al piano primo accessibile tramite corpo scala diramato dalla vasta area cortilizia coltivata a giardino; detta porzione, avente le caratteristiche tipiche della residenza, comprende un ampio ballatoio per tre lati, una veranda coperta, un ambiente esposto ad Est suddiviso in ingresso-cucina-pranzo e

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58A06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefano.piras@tiscali.it - PEC stefano.piras@ingpec.eu

Dott. Ing. Stefano Piras

soggiorno, dal quale si accede al corridoio che nella prima parte ospita un capace armadio a muro e che disimpegna tre camere e due bagni.

COERENZE catastali:

in corpo ed in contorno procedendo in senso orario: vano scala, proiezione dell'area cortilizia al piano terreno (sub 34) in capo a [REDACTED] unità attigua (sub 62) in capo a [REDACTED] unità attigua (sub 54) in capo a [REDACTED], proiezione dell'area cortilizia al piano terreno (sub 57) in capo a [REDACTED] [REDACTED], salvo se altri.

LOTTO 1

- PULA : unità immobiliare appartamento CF. Fg 53 Mapp. 594 sub 55 - Cat. A/2 R.C. € 413,17
- VARIAZIONE del 17/03/2020 – variazione del classamento -
- VARIAZIONE Ultimazione di Fabbricato Urbano del 14/03/2019 Pratica n. CA0032307 in atti dal 15/03/2019 (n. 4284.1/2019)

Dati metrici: (estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale)

Residenziale	P. I	lordi	138,50 mq x 1,00	ragg. mq.	138,50
Terrazza coperta/Balcone	P. T	lordi	65,00 mq x 0,10	ragg. mq.	6,50
TOTALE Sup. ragguagliate				mq.	145,00

Superfici utili

Res.	Soggiorno (p.1)	mq	18,32
Res.	Cucina (p.1)	mq	26,07
Res.	Camera 1 (p.1)	mq	9,70
Res.	Camera 2 (p.1)	mq	13,72
Res.	Camera 3 (p.1)	mq	13,68
Res.	Bagno 1 (p.1)	mq	5,44
Res.	Bagno 2 (p.1)	mq	4,32
Res.	Bagno 3 (p.1)	mq	9,63
Res.	Ripostiglio (p.1)	mq	3,29
Res.	Disimpegno (p.1)	mq	12,54
TOT		mq	116,71

Superfici non residenziali

Res.	Balcone (p.1)	mq	48,00
Res.	Veranda coperta (p.1)	mq	16,06
TOT		mq	64,06

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Residenziale	P. I	lordi	119,00 mq x 1,00	ragg. mq.	119,00
Terrazza coperta/Balcone	P. T	lordi	65,00 mq x 0,10	ragg. mq.	6,50
TOTALE Sup. ragguagliate				mq.	125,50

Superfici utili

Res.	Soggiorno-cucina-pranzo (p.1)	mq	45,20
Res.	Camera 1 (p.1)	mq	12,00
Res.	Camera 2 (p.1)	mq	13,80
Res.	Camera 3 (p.1)	mq	12,70
Res.	Bagno 1 (p.1)	mq	5,40
Res.	Bagno 2 (p.1)	mq	4,70
Res.	Disimpegno (p.1)	mq	8,20

Superfici non residenziali

Balcone (p.1)	mq	48,00
Veranda coperta (p.1)	mq	17,00
TOT	mq	65,00

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefano.piras@tiscali.it - PEC stefano.piras@ingpec.eu

LOTTO 2

In comune di PULA : Porzione di fabbricato a tre livelli fuori terra, edificato su area agricola, ricompreso nel complesso identificato come "Residenza Gabriele", accessibile da viabilità sterrata diramata dalla SS 195 all'altezza del Km 33, posto al piano secondo accessibile tramite corpo scala diramato dalla vasta area cortilizia coltivata a giardino; detta porzione, avente le caratteristiche tipiche della residenza, comprende un ballatoio esposto verso Nord, una ampia terrazza a livello, ingresso-soggiorno con angolo cottura dal quale si accede al corridoio che disimpegna tre camere e due bagni.

COERENZE catastali:

in corpo ed in contorno procedendo in senso orario: vano scala, proiezione dell'area cortilizia al piano terreno (sub 34) in capo a [REDACTED] unità attigua (sub 62) in capo a [REDACTED] proiezione dell'area cortilizia al piano terreno (sub 57) in capo a [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] salvo se altri.

PULA : unità immobiliare appartamento C.F. Fg 53 Mapp. 594 sub 60 - Cat. A/2 R.C. € 453,19- VARIAZIONE del 10/01/2020 – variazione del classamento.

Dati metrici: (estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale)

Residenziale	P. 2	lordi	131,00 mq x 1,00	ragg. mq.	131,00
Terrazza scoperta/Balcone	P. 2	lordi	57,00 mq x 0,10	ragg. mq.	5,70
TOTALE Sup. ragguagliate					mq. 136,70

Superfici utili

Res.	Soggiorno-pranzo-a.cottura (p.2)	mq	48,49
Res.	Camera 1 (p.2)	mq	14,08
Res.	Camera 2 (p.2)	mq	12,76
Res.	Camera 3 (p.2)	mq	11,97
Res.	Bagno 1 (p.2)	mq	6,19
Res.	Bagno 2 (p.2)	mq	8,70
Res.	Anti Bagno (p.2)	mq	1,59
Res.	Ripostiglio (p.2)	mq	2,73
Res.	Disimpegno (p.2)	mq	7,00
TOT		mq	113,81

Superfici non residenziali

Res.	Balcone (p.2)	mq	57,50
TOT		mq	57,50

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Residenziale	P. 2	lordi	136,00 mq x 1,00	ragg. mq.	136,00
Terrazza scoperta/Balcone	P. 2	lordi	52,00 mq x 0,10	ragg. mq.	5,20
TOTALE Sup. ragguagliate					mq. 141,20

Superfici utili

Res.	Soggiorno-pranzo-a.cottura (p.2)	mq	46,80
Res.	Camera 1 (p.2)	mq	18,65
Res.	Camera 2 (p.2)	mq	14,10

Superfici non residenziali

Res.	Balcone (p.2)	mq	15,60
Res.	Veranda scoperta (p.2)	mq	36,40
TOT		mq	52,00

Res.	Camera 3 (p.2)	mq	16,80
Res.	Bagno 1 (p.2)	mq	8,00
Res.	Bagno 2 (p.2)	mq	6,20
Res.	Lavanderia (p.2)	mq	2,00
Res.	Disimpegno (p.2)	mq	5,20
TOT		mq	117,75

LOTTO 3

In comune di PULA : Posto auto scoperto costituente pertinenza di un edificio meglio identificato come complesso "Residenza Gabriele", accessibile da viabilità sterrata diramata dalla SS 195 all'altezza del Km 33. Il parcheggio è ubicato nell'area cortilizia lungo il confine a NE in adiacenza alla recinzione del lotto accessibile dalla vasta area cortilizia coltivata a giardino ed in parte adibita a viabilità.

COERENZE catastali:

in corpo ed in contorno procedendo in senso orario: spazio di manovra comune (sub 24), posto auto adiacente (attualmente individuato con il sub 55 – potrebbe trattarsi di refuso), proprietà di altre ragioni (CT Fg. 53 mapp.355), altro posto auto (sub 1) di proprietà di altre ragioni

PULA : unità immobiliare Posto Auto C.F. Fg 53 Mapp. 594 sub 61 - Cat. C/6 R.C. € 24,17

- **VARIAZIONE del 05/09/2018 – variazione del classamento .**

- **VARIAZIONE frazionamento e fusione – Ultimazione di Fabbicato urbano del 10/01/2019 Pratica n. CA0152156 in atti dal 05/09/2017 (n. 37259.1/2017)**

Dati metrici: (estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale)

Posto Auto P. T lordi 12,00 mq x 0,25 ragg. mq. 3,00

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 3,00

Superfici utili

accessori

Posto auto scoperto mq 12,00

TOT mq 12,00

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Posto auto P. T lordi 12,00 mq x 0,25 ragg. mq. 3,00

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 3,00

Superfici utili

accessori

Posto auto Scoperto mq 12,00

TOT mq 12,00

LOTTO 4

PULA : unità immobiliare in corso di costruzione C.F. Fg 52 Mapp. 497 - Cat. F/3 R.C. s.r.

- **VARIAZIONE del 19/02/2009 – Verifica stato attuale U.I.**

- **VARIAZIONE Costituzione del 21/02/2006 Pratica n. CA0050913 in atti dal 21/02/2006 (n. 583.1/2006).**

Dati metrici: (estratti dall'Ufficio Tecnico Catastale)

Porzione di serra-lotto agricolo P. T lordi 1.065,00 mq x 1,00 ragg. mq. 1.065,00

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 1.065,00

Dati metrici: - **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Si assume la misura rilevata dagli archivi catastali in quanto risulta eccessivamente difficoltoso eseguire un rilievo sul posto a causa dell'intricata vegetazione che pervade la superficie impedendo l'accesso per le operazioni di misurazione.

LOTTO 5

**PULA : unità immobiliare in corso di costruzione C.F. Fg 52 Mapp. 498 - Cat. F/3 R.C. s.r.
- VARIAZIONE del 19/02/2009 – Verifica stato attuale U.I.
- VARIAZIONE Costituzione del 21/02/2006 Pratica n. CA0050926 in atti dal 21/02/2006 (n. 584.1/2006)**

Dati metrici: (estratti dall'Ufficio Tecnico Catastale)

Porzione di serra-lotto agricolo P. T lordi 1.065,00 mq x 1,00 ragg. mq. 1.065,00

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 1.065,00

Dati metrici: - **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Si assume la misura rilevata dagli archivi catastali in quanto risulta eccessivamente difficoltoso eseguire un rilievo sul posto a causa dell'intricata vegetazione che pervade la superficie impedendo l'accesso per le operazioni di misurazione.

LOTTO 6

**PULA : unità immobiliare in corso di costruzione C.F. Fg 52 Mapp. 499 - Cat. F/3 R.C. s.r.
- VARIAZIONE del 19/02/2009 – Verifica stato attuale U.I.
- VARIAZIONE Costituzione del 21/02/2006 Pratica n. CA0050935 in atti dal 21/02/2006 (n. 585.1/2006)**

Dati metrici: (estratti dall'Ufficio Tecnico Catastale)

Porzione di serra-lotto agricolo P. T lordi 1.036,00 mq x 1,00 ragg. mq. 1.036,00

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 1.036,00

Dati metrici: - **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Si assume la misura rilevata dagli archivi catastali in quanto risulta eccessivamente difficoltoso eseguire un rilievo sul posto a causa dell'intricata vegetazione che pervade la superficie impedendo l'accesso per le operazioni di misurazione.

LOTTO 7

PULA : unità immobiliare in corso di costruzione C.F. Fg 52 Mapp. 500 - Cat. F/3 R.C. s.n.
- VARIAZIONE del 19/02/2009 – Verifica stato attuale U.I.
- VARIAZIONE Costituzione del 21/02/2006 Pratica n. CA0050941 in atti dal 21/02/2006 (n. 586.1/2006)

Dati metrici: (estratti dall'Ufficio Tecnico Catastale)

Porzione di serra-lotto agricolo P. T. Iordi 1.036,00 mq x 1,00 ragg. mq. 1.036,00

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 1.036,00

Dati metrici: - **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Si assume la misura rilevata dagli archivi catastali in quanto risulta eccessivamente difficoltoso eseguire un rilievo sul posto a causa dell'intricata vegetazione che pervade la superficie impedendo l'accesso per le operazioni di misurazione.

I lotti 4-5-6-7 presentano identica connotazione e la descrizione esposta di seguito è calzante per tutti ferma restando la differente individuazione catastale.

In comune di Pula; area ubicata in agro, individuata con estremi catastali che la classificano come fabbricato in corso di costruzione, ricompresa nel sedime più vasto occupato attualmente da un complesso di serre agricole; l'area in oggetto non è percettibile con un perimetro delimitato da confini fisici certi; risulta racchiusa dai confini laterali delle serre (muratura e pannelli in vetro – in alcuni punti danneggiati o assenti) e dalla copertura a falde sempre in vetro; la rappresentazione catastale e la mappa relativa mostrano graficamente l'ingombro di un edificio (in corso di costruzione) ubicato al centro del lotto; sul posto non si rileva la presenza di alcun manufatto in elevazione ad esclusione degli elementi costruttivi delle serre agricole; la presenza di fitta vegetazione cresciuta senza controllo (rovi e piante infestanti) impedisce l'agevole accesso, anche dai varchi presenti laddove i vetri sono collassati o mancanti; è stato possibile condurre una visone qualitativa esclusivamente dall'esterno del perimetro delle serre.

La classificazione catastale di detti lotti non è coerente con lo stato dei luoghi; in subordine alla definizione degli aspetti urbanistici e paesaggistici che coinvolgono i cespiti si consiglia di procedere alla riclassificazione catastale degli stessi ed alla rettifica riconducendo alla qualità di fabbricati rurali o terreni agricoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – GIUDIZIO FINITURE

LOTTI 1-2-3

Il maggior fabbricato nel quale l'immobile è compreso ha una **struttura di fondazione**, per quanto si può desumere, realizzata con una disposizione di travi di fondazione, plinti collegati e muri di sostegno in c.a., una **struttura portante continua** con orditura di maschi murari ed inserti in c.a. nel piano terreno e con doppia pannellature di cartongesso ai piani superiori (non è riconoscibile il sistema di portanza utilizzato a meno di saggi distruttivi); **orizzontamenti** in laterocemento tipo "bausta", **tamponamenti in cartongesso**, rifiniti con **intonaco frattazzato o al rustico** sulle superfici esterne ed interne, protetti con pittura idroresistente per esterni o con pittura lavabile negli ambienti interni, in gran parte rivestiti con pietra a spacco; i **divisori interni** sono realizzati in cartongesso dello spessore variabile di cm 8 o cm 15/20 intonacati e tinteggiati da ambo le parti, sono presenti controsoffitti in cartongesso con corpi illuminanti incassati; i **pavimenti** sono realizzati in monocottura di grès, i rivestimenti sono in ceramica; i **bagni** risultano dotati di sanitari in vetrochina e rubinetteria in ottone cromato, le tubazioni di adduzione e di scarico sono sottotraccia. Gli **infissi** esterni sono in legno con vetrocamera, generalmente protetti da persiane, in alcuni casi dotati di inferriate esterne, . Gli infissi interni, a battente o incassati tipo "scrigno", sono in legno semi tamburato laccati di bianco; i parapetti dei balconi sono in ferro battuto. Il fabbricato è dotato di scarichi ed allacci, tuttavia non è stato possibile individuare le fonti di approvvigionamento o di recapito.

Le unità immobiliari sono dotate di un **impianto di produzione di acqua calda sanitaria** con caldaia posta all'esterno e di impianto di condizionamento a pompa di calore tipo "split", unità interne e unità esterne sulle terrazze o balconi a livello.

Il posto auto scoperto presenta una pavimentazione sterrata in continuità con la pavimentazione delle aree cortilizie o degli spazi di manovra.

L'immobile presenta un livello di finitura discreto; tutti gli ambienti sono arredati di tutto punto con finalità residenziali.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti di media qualità.

L'impiantistica generale è risalente all'epoca di edificazione-ristrutturazione del compendio.

LOTTE 4-5-6-7

I lotti 4-5-6-7 sono inseriti all'interno di serre agricole, la presenza di fitta vegetazione impedisce l'accesso e consente esclusivamente la verifica qualitativa delle dimensioni. Le serre sono delimitate da una basamento in muratura su cui poggiano pannelli con armatura costituita da profili metallici e vetro, divelti in alcuni punti, sostituiti da lamiere in altri e perfino mancanti; la copertura realizzata a falde parimenti è realizzata con pannellature in ferro e vetro. Non si ravvisa la presenza di impiantistica. La qualità delle finiture è tipica della

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;

Si segnala che nell'elaborato planimetrico registrato in data 08/06/2021 al prot CA0051015 (ultimo elaborato approvato in ordine di data) viene correttamente individuata l'unità sub 55 al piano primo così come rappresentata in planimetria catastale; viene inoltre individuato un posto auto scoperto (ubicato nella stringa di parcheggi a confine con il mapp 355) non rappresentato nella planimetria catastale; dalla lettura della visura catastale riferita al sub 55 si evince che la stessa si sviluppa nel solo piano primo (si ritiene quindi, quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico, un mero errore materiale di battitura; lo stesso posto auto non verrà quindi preso in considerazione ai fini peritali della presente relazione)

Oggetto Trascrizione del pignoramento:

CESPITE 1 -

Unità Immobiliare sita in Pula (CA), Indirizzo **Strada Statale 195, Km 33**, Catasto: **Fabbricati Foglio 53, Mappale 594, Subalterno 55** – Natura **Cat. A/2-** Piano T/I - Consistenza **Vani 5**;

CESPITE 2

Unità Immobiliare sita in Pula (CA), Indirizzo **Strada Statale 195, Km 33**, Catasto: **Fabbricati Foglio 53, Mappale 594, Subalterno 60** – Natura **Cat. A/2** Piano 2– Classe 7, Consistenza **Vani 6,5** - R.C. Euro 453,19;

CESPITE 3

Posto Auto pertinenziale individuato e coerenziato come segue: Comune **PULA (CA)** - Indirizzo **Strada Statale 195 Km 33** – Catasto : **Fg. 53 Mappale 594, Subalterno 61** – Natura **Cat. C/6** Piano T– Classe 1, Consistenza **12 Mq** - R.C. Euro **24,17**

CESPITE 4 – 5 – 6 - 7

Dott. Ing. Stefano Piras

Unità Immobiliari in Costruzione – con tutte le relative annessioni e pertinenze – e dei terreni su cui tali costruzioni insistono, individuate e coerenziate come segue: Comune di Pula SS 195 Sulcitana; Località Santa Margherita – Catasto Fabbricati Fg. 52 Particella 497 – Particella 498 – Particella 499 – Particella 500

La descrizione rilevata nell'atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale del cespite sotto il profilo catastale, consente di individuarne con precisione l'ubicazione anche se attualmente la connotazione fisica dello stesso è quella di una serra agricola; le unità risultano intestate alla ditta:

[REDACTED]

Si segnala che nell'elaborato planimetrico depositato agli atti con il subalterno 55 vengono individuati tanto l'unità posta al piano primo (cespite 1 del pignoramento) quanto un posto auto, coerente ai posti auto sub 33 e sub 61; la coincidenza del subalterno potrebbe ingenerare il sospetto che detto posto auto sia di pertinenza dell'unità appartamento portante lo stesso numero; tuttavia in assenza nella descrizione del pignoramento (dove si fa esplicito riferimento ad una unità appartamento senza indicare pertinenze) e nella mancanza di rappresentazione nel grafico della planimetria del sub 55 di un riferimento che possa avallare un qualsivoglia legame pertinenziale, non si tiene conto del posto auto in oggetto nella corrente perizia.

Al fine di evitare incomprensioni o attese ingiustificate in sede di futura vendita si suggerisce di procedere alla presentazione di un nuovo elaborato planimetrico, contestuale variazione con attribuzione di un nuovo subalterno al posto auto e l'associazione di competente planimetria.

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;

LOTTE 1-2-3

- Le unità costituenti i lotti 1-2-3 risultano accatastate; salvo migliore verifica della regolarità edilizia le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi.

Le modeste differenze nella distribuzione interna rientrano nelle tolleranze ammesse. All'esito delle vicissitudini giudiziari che interessano gli immobili potrebbe essere necessario variare catastalmente le unità modificandone la destinazione.

LOTTI 4-5-6-7

La classificazione catastale di detti lotti non è coerente con lo stato dei luoghi; in subordine alla definizione degli aspetti urbanistici e paesaggistici che coinvolgono i cespiti si consiglia di procedere alla riclassificazione catastale degli stessi ed alla rettifica riconducendo alla qualità di fabbricati rurali o terreni agricoli. ***Si ritiene utile adeguare le planimetrie catastali rappresentando le differenze riscontrate e nella circostanza si chiede l'autorizzazione del Giudice per le Esecuzioni.***

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 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;

Si premette che il comune di Pula è dotato di strumento urbanistico costituito da Programma di fabbricazione adottato con Del. C.C. N. 19 del 26/05/1989; (verifica di coerenza con Atto del CO.RE.CO. N. 1641/U del 21/12/1989, pubblicato sul BURAS N. 6 del 10/02/1990); ultimo adeguamento Variante adottata con Del C.C.

N. 45 del 18/10/2012, Verifica di coerenza in virtù di Determ. Dir. Gen. N. 5637 del 18/12/2012, pubblicato nel BURAS in data N. 14 del 28/03/2013.

LOTTO 1-2-3-4-5-6-7

Le aree urbanistiche del quale i cespiti in esame fanno parte sono inserite in zona "E / Zona E" secondo il vigente strumento urbanistico (P.d. F. - P.U.C.), zona E1 / Aree eventualmente più vocati alla produzione agricola tipica e specializzata.

La zona è ricompresa nel Piano Paesaggistico Regionale Sardegna: 02 Nora / Ambito di Paesaggio - 02 Nora - Colture arboree specializzate / Colture arboree specializzate - Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme - Oasi Permanenti di Protezione Faunistica / Oasi Permanenti di Protezione Faunistica

PAI Sardegna - Mappa del danno potenziale (PAI_PGRA) - Rev. 2023 - VD2 / Danno potenziale medio

PAI Sardegna - Mappa del pericolo geomorfologico (PAI_PGRA) - Rev. 2023 - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

PAI Sardegna - Mappa del pericolo idraulico (PAI_PGRA_PSFF) - Rev. 2023 - Hi1 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

PAI Sardegna - Mappa del rischio geomorfologico (PAI_PGRA) - Rev. 2023 - Rg0 / Rischio idraulico nullo

PAI Sardegna - Mappa del rischio idraulico (PAI_PGRA) - Rev. 2023 - Ri1 / Rischio idraulico moderato

LOTTO 1-2-3

Fabbricato dichiarato edificato in data antecedente al 1967 (primi anni sessanta), realizzato per "far fronte alle necessità di alloggiare i lavoratori agricoli impiegati nella azienda agricola "Obino" (trattasi di azienda agricola che sviluppava le proprie coltivazioni su serre, oltre a settore orticolo e floricultura)



Foto aerea del 1977-1978



Foto aerea del 1968

Dall'analisi delle foto aeree storiche si evince l'esistenza del fabbricato a far data dagli anni '60, così come rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo del 2005

1° Titolo rilasciato – Concessione edilizia n°16 del 23/02/2005

In data 16/11/2004 viene presentata domanda di concessione edilizia (prot. 18426) [REDACTED] per la "ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione) di un fabbricato ad uso abitativo siti in agro di Pula Loc Agumu"

Trattasi di intervento edilizio mirato al raggiungimento del completo recupero del fabbricato (cit. anche, laddove possibile, a sostegno dell'azienda)

Stante la precaria conservazione del fabbricato, si opta per la completa ricostruzione fermo restando la fedele sagoma dell'edificio e la volumetria preesistente con la sola modifica delle coperture finalizzato al miglioramento estetico e ottimale coibentazione termica

Volumetria esistente 6.455,09 mc

Volume in progetto 6.082,13 mc

La diminuzione della volumetria è conseguenza dei criteri di priorità adottati in sede di progettazione (razionalizzazione architettonico del modello edilizio)

Per tale titolo è stata fatta anche richiesta all'ufficio tutela che dichiara con propria nota che "date le modeste modifiche apportate al fabbricato che non incidono in maniera significativa sulla sagoma e sul profilo esistente, si ritiene che la costruzione così come modificata possa rientrare nel concetto di ristrutturazione edilizia" – non rilascia proprio titolo (N.O.)

2° Titolo presentato in autocertificazione – DIA prot 7107 del 23/04/2006

Trattasi di variante in corso d'opera per l'apertura di infissi nel vano sottotetto modifica distribuzione interna, realizzazione scale interne di collegamento ai sottotetti, realizzazione di coperture al piano primo (non si ravvisa l'esistenza del benestare ufficio tutela)

3° Titolo presentato in autocertificazione – DIA prot 17858 del 12/09/2007

Trattasi di ulteriore variante per la realizzazione di scale esterne per accesso indipendente ai piani superiori.

4° Titolo rilasciato – C.E. 2 del 24/02/2011

Ottenuto in copia il solo nulla osta paesaggistico...non rilasciata copia del titolo ed elaborati grafici..... gli elaborati sono punto di partenza del titolo successivo del 2014

Con tale titolo edilizio viene richiesta la realizzazione di ulteriore vano scala (in particolare si richiede la realizzazione del vano scala di accesso alle unità oggetto di esecuzione immobiliare) oltre alla modifica della distribuzione interna.....

5° Titolo rilasciato – C.E. 26 del 22/09/2014

Con l'ultimo titolo in questione, si autorizza il recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 4/2009 art 15 e successiva legge 21/2011- viene acquisita competente autorizzazione paesaggistica (determina n.349/TP-CA CI del 10/02/2014); *"...uno dei sottotetti recuperati è quello al secondo piano, afferente il subalterno 60, oggetto di esecuzione immobiliare.... Il titolo concede, oltre alla modifica delle tramezzature interne, la modifica delle coperture"*

Con quest'ultimo titolo parrebbe quindi che venga assentita dal comune e dalla regione la sagoma del fabbricato simile a quanto oggi si rileva in loco...

Ultimo titolo edilizio base di partenza per la verifica della conformità urbanistica delle unità

Difficoltà Urbanistiche

- Da un confronto fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli ultimi elaborati grafici si evince:

LOTTO 1

- o Per il piano primo: si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni; un vano adibito a camera è stato stralciato ed associato all'unità attigua, un infisso risulta murato

LOTTO 2

- o Per il piano secondo sottotetto: si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni ed una modifica alle aperture esterne

Conclusioni

Dall'analisi dei titoli abilitativi susseguitesesi nel tempo si evince quanto segue: l'originario fabbricato edificato in data antecedente al 1967 (indicativamente agli inizi degli anni 60 e prima ancora), fu realizzato per supportare l'allora azienda agricola "Obino", era concepito come **fabbricato accessorio di pertinenza esclusiva di attività**

agricola; ne consegue che, se non vi fosse stata a suo tempo, adeguata attività, il fabbricato non avrebbe avuto senso o pretesto di esistere; ciò premesso, il compendio edilizio è stato concepito come unico corpo di fabbrica compartimentato in vari alloggi, tutti riconducibili alla stessa azienda; la normativa vigente vieta il cambio di destinazione d'uso del fabbricato da originaria destinazione agricola (o al suo servizio quali agriturismo, strutture ricettive a servizio dell'azienda etc. etc.), in altre destinazioni che esulano dall'attività agricola; il frazionamento e la successiva alienazione di singole unità a soggetti terzi che nulla avevano a che fare con l'attività agricola, ha determinato un meccanismo tale da qualificare l'attività edilizia portata avanti dal 2014 in poi come un reato urbanistico, in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti; l'intero compendio edilizio del quale le unità in esame sono parte integrante risulta attualmente sottoposto a sequestro da parte del Corpo Forestale; l'iter procedurale risulta ancora in corso.

Allo stato attuale le unità risulterebbero non trasferibili per libera contrattazione e l'eventuale alienazione a seguito di procedura esecutiva immobiliare, quale è quella in corso, sarebbe gravata dal rischio di una possibile acquisizione da parte del patrimonio.

Lo stato attuale dei cespiti pertanto è irregolare e non sanabile in quanto le ragioni del credito risultano successive all'ultimo condono immobiliare ammissibile. Si può ipotizzare di recuperare le condizioni di coerenza urbanistico-edilizia rimuovendo le criticità ostative ovvero riconducendo gli stessi immobili alle originarie funzioni di supporto alle attività agricole eventualmente individuabili; quest'ultima condizione, che si espone a mero titolo informativo, oltre ad apparire inadeguata al contesto modificato negli ultimi decenni, ha un tasso di complessità tale, in quanto coinvolgerebbe l'intero compendio edilizio e tutte le alienazioni già stipulate fino ad oggi, da non essere realistica.

LOTTO 4-5-6-7

Durante l'accesso agli atti è emersa la totale assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo inerenti la realizzazione delle serre insistenti su ogni singolo lotto;

Su disposizione della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cagliari, il Corpo forestale e di vigilanza ambientale ha provveduto al sequestro preventivo di tutte le serre costituenti ogni singolo lotto per conclamato abuso edilizio (all'epoca del sequestro erano in corso di costruzione edifici privi di titolo all'interno delle serre); a seguito di rilievo del Corpo Forestale venne imposto il D.P. n. 3196/17 – R.N.A. 2705 del GIP; dopo la

demolizione dei manufatti abusivi previa richiesta avviata in data 24.10.2017 veniva accettata l'archiviazione da parte del GIP in data 09.01.2018. Attualmente i lotti 4-5-6-7 non sono sotto sequestro.

Gli immobili devono essere considerati non regolari in quanto edificati in assenza di titolo edilizio; non si può datare con certezza la loro realizzazione ma dall'analisi delle fotografie aeree storiche si presume l'esistenza sin dai primi anni '60. Sulla scorta di tale considerazione, risultando le stesse ubicate in agro, si può ritenere il loro stato lecito. Quanto asserito ha validità per le serre con l'unica funzione legata all'attività agricola escludendo qualsiasi altro utilizzo.

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

Assecondando la natura e l'attuale identificazione catastale si ritiene opportuno di suddividere i beni in sette lotti e precisamente:

LOTTO 1
- PULA : unità immobiliare appartamento CF. Fg 53 Mapp. 594 sub 55 - Cat. A/2 R.C. € 413,17

LOTTO 2
PULA : unità immobiliare appartamento C.F. Fg 53 Mapp. 594 sub 60 - Cat. A/2 R.C. € 453,19-

LOTTO 3
PULA : unità immobiliare Posto Auto C.F. Fg 53 Mapp. 594 sub 61 - Cat. C/6 R.C. € 24,17

LOTTO 4
PULA : unità immobiliare in corso di costruzione C.F. Fg 52 Mapp. 497 - Cat. F/3 R.C. s.r.

LOTTO 5
PULA : unità immobiliare in corso di costruzione C.F. Fg 52 Mapp. 498 - Cat. F/3 R.C. s.r

LOTTO 6
PULA : unità immobiliare in corso di costruzione C.F. Fg 52 Mapp. 499 - Cat. F/3 R.C. s.r.

LOTTO 7
PULA : unità immobiliare in corso di costruzione C.F. Fg 52 Mapp. 500 - Cat. F/3 R.C. s.n.

Si richiama la nota riportata nel paragrafo precedente segnalando che ad oggi i lotti 1-2-3 sopra indicati sono sottoposti a sequestro preventivo.

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;

Gli immobili sono pignorati per la quota intera.

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):

LOTTO 1-2-3 (insistenti su parte della particella 594 del Fg. 53 CF del comune di Pula)

Gli immobili, in capo alla ditta [REDACTED], risultano attualmente sottoposti a "sequestro penale" in forza dell'Ordinanza del 29.07.2021 emessa nel procedimento penale GIP 3495/2 – durante il sopralluogo è stata verificata la presenza dei sigilli apposti dal Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale (Decreto emesso in data 29.07.2021 nel procedimento penale R.N.G. 3564/2019 con cui il G.I.P. ha disposto il sequestro ex art. 321.

Comma I, c.p.p.);

Il sopralluogo sugli immobili è stato consentito previa richiesta inoltrata alla Procura dell'I.V.G. e sotto la sorveglianza costante del Corpo Forestale di competenza.

Si segnala che gli immobili indicati con i lotti 1-2 risultano arredati di tutto punto ed ospitano vettovalgie, indumenti ed oggetti personali in capo a terze persone, probabilmente frequentatori dei luoghi prima dell'attività di sequestro; è plausibile che dette terze persone siano correlate ai segnalati compromessi trascritti, meglio precisati in precedenza ovvero :

11/10/2017 NN 28914/21399 Trascrizione di preliminare di vendita rogito notaio [REDACTED] in data 05.10.2017 rep. 54297/27959

Soggetti contro : [REDACTED]

Soggetti a favore : [REDACTED]

Oggetto Trascrizione: unità immobiliari posta al piano secondo del maggior complesso immobiliare denominato "residenza Gabriele" in comune di Pula individuate nel C.F. Al Fg. 53 con la particella 594 subalterno 60, con annesso posto auto scoperto su area cortilizia individuato con il sub 61 corrispondenti rispettivamente con i lotti 2 e 3 dell'esecuzione immobiliare in oggetto. - si segnala che alla sottoscrizione del contratto preliminare risultava presente anche la [REDACTED] in forza della procura generale rogito [REDACTED] in data 6 agosto 2015, repertorio n. 50379/24835, in qualità coniuge [REDACTED] per prestare consenso alla vendita (il Sig. [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei Beni con la [REDACTED])

19/10/2017 NN 29788/22043 Trascrizione di preliminare di vendita in ripetizione di quello precedente

Soggetti contro : [REDACTED]

Soggetti a favore : [REDACTED]

Oggetto Trascrizione: la presente nota è in ripetizione a quella presentata presso l'agenzia del territorio in data 11.10.2017, ai nn. 28914/21399, in quanto, per mero errore materiale, in sede di correzione e battitura dell'atto non si è tenuto conto di una postilla riguardante il termine per la stipulazione dall'atto definitivo di vendita, ed è quindi stato inviato un modello unico ed un titolo digitale erroneo ed incompleto

16/10/2017 NN 29405/21782 trascrizione preliminare di vendita rogito Notaio [REDACTED] in data 11.10.2017 rep. 54333/27991

Soggetti contro : [REDACTED]

Soggetti a favore : GADMAN LESLIE JOHN C.F. GDM LLJ47R22 Z114W

Oggetto Trascrizione: unità immobiliari in corso di costruzione posta al piano primo del maggior complesso immobiliare denominato "residenza Gabriele" in comune di Pula individuate nel C.F. Al Fg. 53 con la particella 594 subalterno 55, con annesso posto auto scoperto su area cortilizia individuato con il sub 61 corrispondenti rispettivamente con i lotti 1 e 3 dell'esecuzione immobiliare in oggetto. - si segnala che alla sottoscrizione del contratto preliminare risultava presente anche la Sig. [REDACTED] in forza della procura generale rogito Notaio [REDACTED] in data 6 agosto 2015, repertorio n. 50379/24835, in qualità coniuge del sig. [REDACTED] per prestare consenso alla vendita (il Sig. Palomba risulta coniugato in regime di separazione dei Beni con [REDACTED])

LOTTE 4-5-6-7

Gli immobili individuati con i lotti 4-5-6-7 risultano in capo alla [REDACTED]; durante il sopralluogo condotto alla presenza dell'I.V.G. è stato possibile individuare la localizzazione sulla scorta della documentazione catastale estratta dagli archivi dell'Agenzia del Territorio; trattasi di porzione di aree ricomprese all'interno di serre agricole di maggior dimensione; queste risultano in pessimo stato di manutenzione, risultano prive di una delimitazione precisa e sono invase da vegetazione cresciuta a dismisura; non sono percorribili per la loro estensione ma appaiono libere ed abbandonate.

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

Gli immobili risultano in capo alla Ditta [REDACTED] (dalla lettura degli atti di compravendita e preliminari di vendita, il sig. [REDACTED] risulterebbe coniugato in regime di separazione di beni)

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

La zona di ubicazione dei cespiti è ricompresa e vincolata secondo il Piano Paesaggistico Regionale Sardegna:

02 Nora / Ambito di Paesaggio - 02 Nora - Colture arboree specializzate / Colture arboree specializzate - Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme - Oasi Permanenti di Protezione Faunistica / Oasi Permanenti di Protezione Faunistica

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;

I lotti oggetto di pignoramento sono in piena proprietà del debitore e non sono mai stati gravati da censo, livello o uso civico.

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 della 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;

Determinazione del valore

La valutazione dell'unità immobiliare viene condotta nel rispetto delle linee guida dell'ABI dello standard valutativo italiano di riferimento, "Codice di Valutazione Immobiliare", che a sua volta richiama ed introducono i concetti, le definizioni, i criteri ed i procedimenti di stima riconosciuti dagli INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS) e la Royal Institution of chartered Surveyors (RICS).

LOTTO 1-2-3 (insistenti su parte della particella 594 del Fg. 53 CF del comune di Pula)

E' stata effettuata una ricerca di comparabili estesa all'intero foglio catastale di appartenenza senza reperire alcun dato utile. Dalla ricerca è emerso che le sporadiche compravendite susseguitesi negli ultimi due anni, hanno interessato per lo più unità immobiliari del tipo "a schiera" complete di area cortilizia, inserite all'interno nel vicino complesso residenziale denominato "Comunione dei Pianeti"; visionando la planimetria allegata all'unico atto di compravendita stipulato negli ultimi due anni per l'alienazione di immobili nella zona in esame, si evince che la tipologia edilizia è nettamente differente rispetto a quella in oggetto (trattasi di unità immobiliare ricompresa in edificio in linea, bilivelli, con annessa area cortilizia);

Estendendo la ricerca alle zone prossime, gli episodi edilizi si fanno sempre più dissimili a quelle in esame, con episodi edilizi di alto livello inseriti all'interno di condomini di pregio (per lo più ville unifamiliari)

Non potendo ricavare quindi dati utili dalle ricerche in conservatoria si è estesa la ricerca a possibili preliminari di vendita;

Sono stati analizzati i preliminari di compravendita che hanno interessato le unità oggetto di esecuzione immobiliare;

- Trascrizione di preliminare di vendita rogito [REDACTED] in data 05.10.2017 rep. 54297/27959, per l'unità al piano secondo oggi censita nel NCEU del Comune di Pula al Fg 53, mapp 594 sub 60 con annesso posto auto sub 61, il tutto promesso in vendita per € 170.000,00
- Trascrizione preliminare di vendita rogito Notaio [REDACTED] in data 11.10.2017 rep. 54333/27991 per l'unità (in corso di costruzione) al piano primo oggi censita nel NCEU del Comune di Pula al Fg 53, mapp 594 sub 55 con annesso posto auto sub 61, il tutto promesso in vendita per € 159.000,00 (da quanto riportato nei preliminari, lo stesso posto auto (sub 61) è stato promesso in vendita sia come pertinenza dell'unità sub 55 che per l'unità sub 60.

Si ritiene corretto escludere il dato riportato nel preliminare di vendita dell'unità in corso di costruzione in quanto non si ha contezza dello stato d'avanzamento lavori in fase di stipula per definirne un valore ad opere compiute; unico dato certo per una analisi di valutazione risulta essere quello riportato nel preliminare di vendita dell'unità sub 60 con annesso posto auto;

Rapportando il prezzo pattuito alla superficie ragguagliata si ottiene il prezzo unitario dell'unità immobiliare e della sua pertinenza; nello specifico:

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Residenziale	P. 2	lordi	136,00 mq x 1,00	ragg. mq.	136,00
Terrazza scoperta/Balcone	P. 2	lordi	52,00 mq x 0,10	ragg. mq.	5,20
Posto auto scoperto	P. T	lordi	12,00 mq x 0,25	ragg. mq.	3,00

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 144,20

Prezzo unitario a mq = 170.000,00 / 144,20 mq = € 1178,92/mq

Estendendo tale valore ai singoli lotti otteniamo quindi:

LOTTO 1

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Residenziale	P. 1	lordi	119,00 mq x 1,00	ragg. mq.	119,00
Terrazza coperta/Balcone	P. T	lordi	65,00 mq x 0,10	ragg. mq.	6,50

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 125,50

Valore di mercato = 125,50 mq x € 1178,92/mq = € 147.954,46

LOTTO 2

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Residenziale	P. 2	lordi	136,00 mq x 1,00	ragg. mq.	136,00
Terrazza scoperta/Balcone	P. 2	lordi	52,00 mq x 0,10	ragg. mq.	5,20

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 141,20

Valore di mercato = 141,20 mq x € 1178,92/mq = € 166.463,51

LOTTO 3

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Posto auto	P. T	lordi	12,00 mq x 0,25	ragg. mq.	3,00
------------	------	-------	-----------------	-----------	------

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 3,00

Valore di mercato = 3,00 mq x € 1178,92/mq = € 3.536,76

Si richiama la nota sopra riportata segnalando che ad oggi i lotti 1-2-3 sono sottoposti a sequestro preventivo; le eventuali alienazioni potranno essere gravate dal rischio di acquisizione da parte del Patrimonio.

LOTTO 4-5-6-7 (aree agricole con soprastanti serre insistenti sul Fg. 52 CT del comune di Pula)

È stata effettuata una ricerca di comparabili estesa all'intero foglio catastale di appartenenza del subject, senza ottenere alcun dato utile; è stata ampliata la ricerca ai fogli catastali più prossimi reperendo alcuni dati di alienazione che interessano lotti di terreno agricoli.

La stima è stata condotta seguendo il criterio del M.C.A. estendendo il perimetro di ricerca ai fogli catastali limitrofi, ed alle offerte di vendita, rilevando un appezzamento di terreno avente caratteristiche simili a quella oggetto di stima;

In sintesi è stato analizzato l'atto di compravendita Rep. 48715/20992 del 30/10/2023, rogito [REDACTED] [REDACTED]; con tale atto la Soc. [REDACTED] acquisisce i seguenti

beni:

- Appezzamento di terreno agricolo di mq 2.211 (NCT del comune di Pula Fg 50 mapp 1035 e 1040) al prezzo di € 15.000,00
- Appezzamento di terreno agricolo di mq 2.818 con entrostante serra (NCT del Comune di Pula Fg 50 mapp 1039) al prezzo di € 47.500,00
- Appezzamento di terreno di mq 2.489 (NCT del Comune di Pula Fg 50 mapp 1036, 861, 1041) con soprastante fabbricato pertinenziale ad uso "appoggio" (NCEU Fg 50 mapp 860, sub 1) al prezzo di € 27.500,00

Analizzati i lotti compravenduti, ai fini valutativi, si ritiene opportuno utilizzare come elemento comparabile il secondo lotto con soprastante serra agricola; tale lotto ha caratteristiche simili a quelli in esame; da quanto desumibile dagli atti, mappe catastali e foto aeree della zona, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto individuato si sposano bene con quelle oggetto di analisi; rapportando il prezzo di vendita alla consistenza del lotto si ottiene il prezzo unitario di vendita, punto di partenza per la valutazione dei lotti oggetto di esame; in dettaglio si ottiene:

prezzo unitario = € 47.500,00 / 2818,00 mq = € 16,85/mq

Si estende il dato ricavato ad ogni singolo lotto oggetto di esecuzione immobiliare per stimare il valore di mercato

LOTTO 4

Dati metrici: (SUPERFICIE COMMERCIALE)

Porzione di serra-lotto agricolo P. T lordi 1.065,00 mq x 1,00 ragg. mq. 1.065,00

TOTALE Sup. raggugliate mq. 1.065,00

Valore di mercato = 1.065,00 mq x € 16,85/mq = 17.945,25

LOTTO 5

Dati metrici: (SUPERFICIE COMMERCIALE)

Porzione di serra-lotto agricolo P. T lordi 1.065,00 mq x 1,00 ragg. mq. 1.065,00

TOTALE Sup. raggugliate mq. 1.065,00

Valore di mercato = 1.065,00 mq x € 16,85/mq = 17.945,25

LOTTO 6

Dati metrici: (SUPERFICIE COMMERCIALE)

Porzione di serra-lotto agricolo P. T lordi 1.036,00 mq x 1,00 ragg. mq. 1.036,00

TOTALE Sup. raggugliate mq. 1.036,00

Valore di mercato = 1.036,00 mq x € 16,85/mq = €17.456,60

LOTTO 7

Dati metrici: (SUPERFICIE COMMERCIALE)

Porzione di serra-lotto agricolo P. T lordi 1.036,00 mq x 1,00 ragg. mq. 1.036,00

TOTALE Sup. raggugliate mq. 1.036,00

Valore di mercato = 1.036,00 mq x € 16,85/mq = €17.456,60

Durante la visita in loco, si è constatato che nei lotti 4-5-6-7 è presente fitta vegetazione che impedisce l'accesso e consente esclusivamente la verifica qualitativa delle dimensioni. Le serre sono delimitate da un basamento in muratura su cui poggiano pannelli costituiti da armatura metallica e vetro, divelti in alcuni punti,

sostituiti da lamiere in altri e perfino mancanti; la copertura realizzata a falde parimenti é realizzata con pannellature in ferro e vetro. Non si ravvisa la presenza di impiantistica. La qualità delle finiture è tipica della tipologia del manufatto agricolo dedicato, lo stato di manutenzione appare molto mediocre; non si è potuto constatare se all'interno dei singoli lotti sia presente ancora cumuli di macerie; a vantaggio di cautela si ritiene opportuno ridurre il valore di mercato dei lotti nella misura del 30 % per tener conto di eventuali costi di bonifica

La stima allo stato attuale è quindi ridotta ai seguenti valori:

- Valore di mercato LOTTO 4 = € 17.945,25 – 30 % = in c.t. € 12.560,00

- Valore di mercato LOTTO 5 = € 17.945,25 – 30 % = in c.t. € 12.560,00

- Valore di mercato LOTTO 6 = € 17.456,60 – 30 % = in c.t. € 12.200,00

- Valore di mercato LOTTO 7 = € 17.456,60 – 30 % = in c.t. € 12.200,00

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:

Le unità costituenti i lotti 1, 2 e 3 è stato appurato non siano ricomprese all'interno di un condominio ufficialmente costituito

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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

ALLEGATI

A completamento della presente relazione vengono inseriti i seguenti allegati:

- Visure storiche catastali N.C.E.U.
- Copia delle planimetrie catastali N.C.E.U.
- Copia Elaborato planimetrico catastale
- Copia concessione edilizia

- Copia progetto approvato.
- Quadro sinottico aggiornamento conservatoria
- Copia atto - nota di trascrizione di provenienza ultraventennale
- Copia di due certificati di matrimonio con annotazioni
- Documentazione fotografica.
- Contratto di locazione
- Elenco e pezze giustificative delle spese documentate

CONCLUSIONI

Avendo assolto l'incarico ricevuto lo scrivente sottoscrive la presente relazione che si compone di n°32 fogli di carta resa legale e di allegati documentali.

Cagliari li Dicembre 2025

Il C.t.u. Ing. Stefano Piras

