
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Spiga Benigno, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2008 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



INCARICO

All'udienza del 17.07.2014, il sottoscritto Geom. Spiga Benigno, con studio in Via Giuseppe Peretti, 2B, Loc. Su Planu - 09047 - Selargius (CA), email: benignospiga@tin.it, PEC: benigno.spiga@geopec.it, Telefono: 070530497, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., prestava il giuramento di rito avanti al Signor G.E. Dott. Enzo Luchi presso il Tribunale di Cagliari e gli veniva affidato il seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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.);
- 3) 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;
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 50, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)



all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
- 12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
 - allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - allegli alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569



c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- c) depositi, quaranta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- d) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;
- e) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Dispone, infine, che l'esperto predisponga, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

PREMESSA

Così come si rileva dal verbale di pignoramento, la [REDACTED] dichiara di voler sottoporre a pignoramento i seguenti cespiti immobiliari, così come di seguito censiti presso il Catasto del Comune Censuario di Narcao, di piena proprietà [REDACTED]:

1. Catasto U, Sez. B, Fg. 10, Part. 278, Nat. A4, N. vani 8, Indirizzo Via Roma, nr. 4, Piano T/1;
2. Catasto T, Fg. 609, Part. 5, Nat. T, Are 1.10;
3. Catasto T, Fg. 609, Part. 9, Nat. T, Are 1.00;
4. Catasto T, Fg. 609, Part. 10, Nat. T, Centiare 90;
5. Catasto T, Fg. 609, Part. 14, Nat. T, Are 1.45;
6. Catasto T, Fg. 608, Part. 61, Nat. T, Are 3.15;
7. Catasto T, Fg. 608, Part. 1, Nat. T, Ettari 1.43.65;
8. Catasto T, Fg. 605, Part. 369, Nat. T, Ettari 1.01.50;
9. Catasto T, Fg. 301, Part. 17, Nat. T, Ettari 3.64.25;
10. Catasto T, Fg. 301, Part. 18, Nat. T, Ettari 5.44.95;
11. Catasto T, Fg. 301, Part. 42, Nat. T, Ettari 1.72.20;
12. Catasto T, Fg. 609, Part. 12, Nat. T, Are 2.55;
13. Catasto T, Fg. 605, Part. 80, Nat. T, Are 64.80;
14. Catasto T, Fg. 204, Part. 32, Nat. T, Ettari 4.01.55;
15. Catasto T, Fg. 204, Part. 33, Nat. T, Are 3.20;
16. Catasto T, Fg. 204, Part. 34, Nat. T, Ettari 5.53.30;



17. Catasto T, Fg. 606, Part. 15, Nat. T, Are 5.45;
18. Catasto T, Fg. 606, Part. 105, Nat. T, Are 66.55;
19. Catasto T, Fg. 606, Part. 125, Nat. T, Ettari 1.34.05;
20. Catasto T, Fg. 605, Part. 305, Nat. T, Are 38.15;
21. Catasto T, Fg. 605, Part. 307, Nat. T, Are 36.15;
22. Catasto T, Fg. 605, Part. 309, Nat. T, Are 87.75;
23. Catasto T, Fg. 605, Part. 319, Nat. T, Ettari 2.44.15;
24. Catasto T, Fg. 605, Part. 517, Nat. T, Are 1.40;
25. Catasto T, Fg. 605, Part. 516, Nat. T, Are 4.05;
26. Catasto T, Fg. 605, Part. 428, Nat. T, Are 14.80;
27. Catasto T, Fg. 605, Part. 346, Nat. T, Ettari 3.03.70;
28. Catasto T, Fg. 606, Part. 106, Nat. T, Are 36.30;
29. Catasto T, Fg. 606, Part. 108, Nat. T, Are 27.85;
30. Catasto T, Fg. 605, Part. 582, Nat. T, Are 44.20;
31. Catasto T, Fg. 605, Part. 583, Nat. T, Are 1.73;
32. Catasto T, Fg. 605, Part. 584, Nat. T, Are 1.02;
33. Catasto T, Fg. 605, Part. 585, Nat. T, Centiare 90;
34. Catasto T, Fg. 609, Part. 82, Nat. T, Are 1.90;
35. Catasto T, Fg. 605, Part. 538, Nat. T, Are 2.25;
36. Catasto T, Fg. 606, Part. 173, Nat. T, Ettari 4.91.10;
37. Catasto T, Fg. 606, Part. 107, Nat. T, Are 94.10;
38. Catasto T, Fg. 210, Part. 121, Nat. T, Are 3.75;
39. Catasto T, Fg. 210, Part. 1273, Nat. T, Are 2.38;
40. Catasto T, Fg. 210, Part. 1276, Nat. T, Are 6.25;

inoltre, di voler sottoporre a pignoramento i seguenti cespiti immobiliari, così come di seguito censiti presso il Catasto del Comune Censuario di Narcao, di piena proprietà 



41. Catasto U, Sez. B, Fg. 10, Part. 337, Sub. 2, Nat. A6, N. vani 6, Indirizzo Via Principe Umberto, Piano T;
42. Catasto T, Fg. 502, Part. 222, Nat. T, Ettari 9.19.25;
43. Catasto T, Fg. 502, Part. 133, Nat. T, Ettari 1.69.60;
44. Catasto T, Fg. 502, Part. 282, Nat. T, Are 83.20;



45. Catasto T, Fg. 502, Part. 155, Nat. T, Ettari 4.45.80;
 46. Catasto T, Fg. 502, Part. 299, Nat. T, Ettari 3.11.00;
 47. Catasto T, Fg. 301, Part. 48, Nat. T, Are 30.35;
 48. Catasto T, Fg. 310, Part. 1, Nat. T, Are 75.85;
 49. Catasto T, Fg. 605, Part. 74, Nat. T, Are 88.05;

infine, di voler sottoporre a pignoramento i seguenti cespiti immobiliari, così come di seguito censiti presso il Catasto del Comune Censuario di Narcao, di piena proprietà

50. Catasto T, Fg. 104, Part. 43, Nat. T, Are 33.50.

ANNOTAZIONE

Nel certificato notarile accluso in atti di causa viene precisato che i terreni contraddistinti in Catasto terreni al Foglio 502 Particelle 222 - 133 - 282 - 155 - 299, Foglio 301 Particella 48 e Foglio 310 Particella 1 risultano essere di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2 e non di 1/4 come indicato nel pignoramento.

Tenuto conto degli immobili indicati nel verbale di pignoramento di cui sopra, preso atto che alcuni di essi, allo stato attuale, possiedono differenti numeri di particella, con riferimento agli accertamenti catastali eseguiti ed alle accluse visure (allegato n. 04), si riferiscono nella tabella che segue, indicati in grassetto, i nuovi identificativi catastali dei beni in accertamento:

TABELLA A RIEPILOGATIVA CON GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO					
FOGLIO	MAPPALE ORIGINARIO	MAPPALI GENERATI		NOTE	
104	43				
204	32				
	33				
	34				
210	278			CATASTO FABBRICATI (abitazione Montei Efisia)	
	121	1622			
		1623	1625		SOPPRESSO E UNITO ALLA PART. 1626
			1626		ENTE URBANO
	1273 (ex 468 parte)			VIABILITÀ	
	1276 (ex 709 parte)			VIABILITÀ	
	337 (Sub. 2)			CATASTO FABBRICATI	
301	17				
	18				
	42				
	48				
310	1				
502	133				
	155				
	222	222			
		1057			
1058					



		1059			
		1060			
		1061			
	282				
	299				
605	74	F. 606 PART. 241		SOPPRESO - SI VEDA FOGLIO 606	
	80				
	305 (ex 61/a)				
	307 (ex 62/a)				
	309 (ex 63/a)				
	319 (ex 68/a)				
	346 (ex 79/a)				
	369 (ex 100/a)				
	428 (ex 177/a)				
	516 (ex 68/a)				
	517 (ex 68/a)				
	538 (ex 173/b)				
	582 (ex 35 parte)				
	583 (ex 35 parte)				
	584 (ex 35 parte)				
585 (ex 35 parte)					
606	15				
	105				
	106				
	107				
	108				
	125				
	173 (già 56/b)	245			
		246			ENTE URBANO (porzione casa colonica)
	241 (EX F. 605 PART. 74)	242			
		243			ENTE URBANO (azienda zootecnica)
244				ENTE URBANO (porzione casa colonica)	
608	1				
	61				
609	5				
	9				
	10				
	12				
	14				
	82				

In relazione ai beni sopra segnalati, in particolare per i terreni contraddistinti in Catasto Terreni al:

- 1) Foglio 104, Particella 43;
- 2) Foglio 210, Particelle 1622, 1626, 1273 e 1276;
- 3) Foglio 301, Particelle 17, 18, 42 e 48;



- 4) Foglio 310, Particella 1;
5) Foglio 608, Particella 61;

e per il fabbricato contraddistinto in Catasto Fabbricati al:

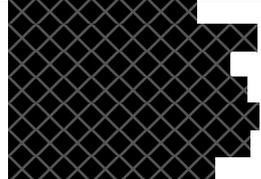
- 6) Foglio B/10, Particella 337, Subalterno 2;

l'esecutato ha dichiarato che non risultano né al suo possesso né al possesso della propria madre Montei Efsia. Così come riportato nel verbale di primo sopralluogo (allegato n. 01), lo stesso esecutato ha altresì dichiarato che si riservava di produrre una scrittura privata (mai consegnata a chi scrive) dalla quale si rileva che detti beni sono stati ceduti.

Si sottolinea, conseguentemente, che durante gli accertamenti svolti sono stati visionati esclusivamente i seguenti immobili:

- A. fabbricato ad uso civile abitazione ubicato nel centro abitato, Via Roma n. 2;
B. azienda agricola zootecnica composta da terreni agricoli non accorpati per una superficie complessiva dichiarata nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 15/1996 pari ad Ettari 54.85.70 (compresi i terreni agricoli oggetto di forestazione ricadenti al Foglio 502), casa colonica e fabbricato aziendale (stalla, fabbricati usi vari, tettoia, porcilaia, ovile e impianto di mungitura) in località Prantalaras;
C. terreni agricoli con sovrastanti ruderi di fabbricati (in Catasto Terreni al Foglio 609, Particelle 5, 9, 10, 12, 14 e 82).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1986	 indicati in premessa con i numeri da 12 a 40; per la quota di 1/2 sugli immobili indicati in premessa con i numeri da 1 a 11, 41, da 47 a 48; per la quota di 3/4 sugli immobili indicati in premessa con i numeri da 42 a 46 e 50.	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Den. N°	Volume N°
			30/10/1986	56	556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Casella	Articolo
		Cagliari	03/12/1988	27736	19240
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/07/2000	 per l'intero sugli imm. indicati in premessa con i numeri da 1 a 11, 41, da 47 a 48; per la quota di 1/2 sugli imm. indicati in premessa con i numeri da 42 a 46.	Verbale di Conciliazione Tribunale di Cagliari			
		Rogante	Data	N° Conciliazione	Volume N°
			31/07/2000	102/93	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Casella	Articolo
		Cagliari	29/09/2000	28271	18715



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, in particolare con riferimento a quanto si evince dal certificato notarile accluso in atti di causa, si rileva che:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. All'uopo si segnala che relativamente alla Denuncia di Successione n. 56 del 30.10.1986, per quanto nello specchietto riassuntivo del summenzionato certificato non si rilevi il bene contraddistinto in Catasto Terreni al Foglio 605 Particella 74 (immobile indicato in premessa con il numero 49), lo stesso risulta regolarmente inserito nella predetta Denuncia di Successione ed indicato con il numero progressivo 50 (Allegato n. 02);
- in relazione alle dichiarazioni dell'esecutato circa i terreni sopra menzionati la situazione della proprietà risulta attualmente variata.

ANNOTAZIONE

Con riferimento agli accertamenti eseguiti presso la locale CC.RR.II. (allegato n. 03) è emerso che con Dichiarazione Modificativa ed Integrativa (n. 150 del 19.08.2009) alla Denuncia di Successione n. 56 Vol. 556 e seguenti, sono stati inseriti in successione i seguenti immobili così contraddistinti in Catasto Terreni: Foglio 302 Particella 19 di Ettari 08.20.45 e Foglio 605 Particella 316 di Ettari 00.57.20.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame del certificato notarile in atti di causa nonché dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, aggiornate al 27/05/2016 (allegato n. 03), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973)
N. 160/2511 del 29/04/2011
Ipoteca legale iscritta in data 26/05/2011
Reg. Gen. 15403 – Reg. Part. 2811
Importo: € 131.026,64
A favore di Equitalia Sardegna
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Milano
N. 5223 del 05/10/2006
Ipoteca giudiziale iscritta in data 07/06/2007
Casella 23162 – Articolo 4289
Importo: € 100.000,00
A favore di Riunione Adriatica di Sicurtà SpA
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Firenze
N. 3714 del 20/06/2006
Ipoteca giudiziale iscritta in data 09/05/2007



Casella 18646 – Articolo 3366
Importo: € 65.000,00
A favore di Fondiaria - SAI SpA
Contro 

- **Ipoteca volontaria** in forza di contratto di mutuo
N. 43186 del 15/03/1994 ricevuto dal Notaio dott. G. Fadda
Ipoteca volontaria iscritta in data 11/04/1994
Casella 7211 – Articolo 1160
Importo: £ 239.000.000
A favore di Banco di Sardegna SpA
Contro 

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto il 24/04/2008
Casella 15109 - Articolo 10370
A favore di ALLIANZ SpA
Contro 

DESCRIZIONE IMMOBILI

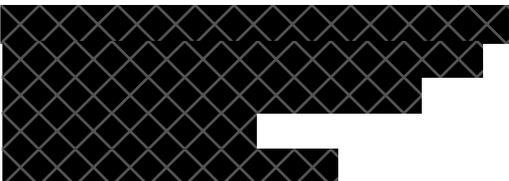
A. FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO NEL CENTRO ABITATO

L'immobile oggetto di esecuzione è un fabbricato di tipologia a schiera, ubicato nel centro abitato del Comune di Narcao, Via Roma n. 2 (fotografia n. 75).

Detto fabbricato, che non è stato possibile visionare giacché l'esecutato ha chiesto che non si procedesse all'effettuazione del sopralluogo in ragione delle cagionevoli condizioni di salute dell'anziana madre che nello stesso risiede (così come si rileva dall'accluso verbale di sopralluogo – allegato n. 01), modesto dal punto di vista architettonico, di sagoma regolare costituita dall'addizione di più rettangoli, si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo). Sulla base della lettura della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Cagliari (allegato n. 06), si rileva che lo stesso comprende quattro camere comunicanti tra loro non disimpegnate, una cucina accessibile da una camera ed altresì direttamente comunicante con l'unico bagno della casa, un ripostiglio posto sotto la scala che conduce al piano primo, una tettoia in cui risulta ubicato un forno a legna, due vani “pagliaio” ed un pozzo al piano terra; tre camere al piano primo. Completano la consistenza due cortili dei quali uno direttamente accessibile dal mappale 1276 (fotografia n. 74) che rappresenta l'attuale viabilità per i lotti che sullo stesso prospettano.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

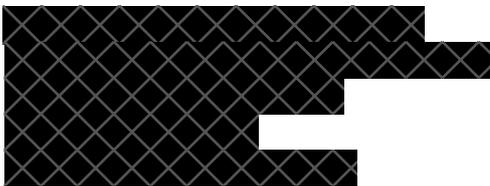
- 



L'immobile è pignorato solo pro quota e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

Comproprietario dell'immobile esecutato è:

- 

Il bene non è comodamente divisibile in natura in ragione dei vincoli urbanistici esistenti.

CONFINI

Prospetta sulla Via Roma (fotografia n. 75) e confina con proprietà private sui restanti lati. Con riferimento agli identificativi catastali indicati nell'accluso estratto di mappa (allegato n. 05) si specifica che risulta limitrofo al mappale 392 a nord-est, ai mappali 1466 e 1501 a sud-ovest ed al mappale 1276 a sud-est (fotografia n. 74).

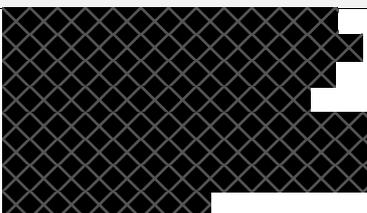
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	168,35 mq	226,25 mq	1,00	226,25 mq	Varie	T-1
Tettoia	10,22 mq	15,88 mq	0,25	3,97 mq	_____	T
Pagliaio - pozzo	11,04 mq	17,75 mq	0,25	4,44 mq	2,40 m	T
Cortile	_____	257,94 mq	0,10	25,79 mq	_____	T
Totale superficie convenzionale:				260,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				260,45 mq		

ANNOTAZIONE

I coefficienti di ragguaglio specificati per la quantificazione della superficie convenzionale sono quelli utilizzati come consuetudine nel mercato immobiliare in cui si opera. Con riferimento alle superfici appena esplicitate, considerato che non è stato possibile eseguire il rilievo del fabbricato, si evidenzia che le stesse sono state determinate sulla base della digitalizzazione della planimetria catastale (allegato n. 16).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1986 al 22/01/1993		Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 10, Part. 278 Categoria A/4 Cl.U, Cons. 8,0 Rendita € 260,29 Piano T-1



Dal 22/01/1993 al 05/11/2014 (data visura catastale allegata)		Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 10, Part. 278 Categoria A/4 Cl.U, Cons. 8,0 Rendita € 260,29 Piano T-1
--	---	---

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	10	278			A/4	U	8,0		260,29	T-1	

Corrispondenza catastale

Considerato che non è stato possibile eseguire il rilievo del fabbricato, si sottolinea che non è stato nemmeno possibile accertare la corrispondenza catastale dell'immobile.

PARTI COMUNI

Non risulta inserito in un contesto condominiale. Non è stato possibile accertare la presenza di parti comuni con altre unità immobiliari. All'uopo si segnala, al fine della quantificazione delle superfici, che i muri di confine con le proprietà limitrofe sono stati considerati pari alla metà dello spessore degli stessi.

SERVITÙ

Non è stato possibile accertare l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Considerato che per le ragioni anzidette il fabbricato non è stato visionato, si sottolinea che non è possibile descrivere le caratteristiche costruttive dell'immobile fatta eccezione per gli elementi di seguito evidenziati:

- a. esposizione: con riferimento al prospetto principale l'immobile risulta orientato sul versante nord-ovest;
- b. strutture verticali: muratura portante;
- c. facciata principale: intonacata e tinteggiata;
- d. copertura: a tetto con manto di copertura realizzato con tegole di laterizio così come si rileva dalla pratica DIA n. 09/7332 del 26.10.2006, depositata presso il Comune di Narcao.

STATO DI OCCUPAZIONE



Al momento del rilascio (02.07.2015) del certificato cumulativo di residenza – stato di famiglia (allegato n. 14), nell'immobile pignorato risultava residente la madre dell'esecutato.

Dal predetto certificato si rileva che la sua famiglia è composta da:

1. 

In relazione all'eventuale locazione dell'immobile, dagli accertamenti effettuati presso la locale Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Polizia Locale del Comune di Narcao (allegato n. 15), è emerso che non sussistono depositate comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.03.1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

NORMATIVA URBANISTICA

Come si rileva dalla tavola grafica 4.1 della zonizzazione allegata allo strumento urbanistico vigente (PUC) del Comune di Narcao il bene esecutato ricade in Zona Omogenea B1 (zona di completamento saturo). Il corpo di fabbrica principale, ovvero quello contenente l'abitazione sviluppato su due livelli, ricade altresì all'interno della perimetrazione del centro matrice così come si rileva dalla cartografia della RAS pubblicata sulla pagina web del Comune di Narcao (art. 52 del P.P.R. – aree caratterizzate da insediamenti storici – allegato alla determinazione n. 540/D.G. del 21.06.2007).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01.09.1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle verifiche eseguite è emerso che per il fabbricato in accertamento è stata presentata solo la pratica DIA n. 09/7332 del 26.10.2006, per la demolizione e ricostruzione della copertura.

Per il bene in accertamento non risultano rilasciati CERTIFICATI DI AGIBILITÀ.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile e non è stato possibile predisporlo giacché non è stato effettuato l'accesso all'interno del fabbricato per rilevare tutti gli elementi necessari alla redazione dello stesso.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono vincoli od oneri di natura condominiale.

VINCOLI DEMANIALI O USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.



B. AZIENDA AGRICOLA ZOOTECNICA

L'immobile oggetto di esecuzione è un'*azienda agricola zootecnica* composta da terreni agricoli non accorpatis per una superficie complessiva dichiarata nel progetto approvato pari ad Ettari 54.85.70 (riassunti nella tabella che segue), casa colonica e fabbricato aziendale (stalla, fabbricati usi vari, tettoia, porcilaia, paddock, ovile e impianto di mungitura) in località Prantalaras.

B.1. TERRENI AGRICOLI

TABELLA B CON I TERRENI AGRICOLI COSTITUENTI L'AZIENDA						
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE IN ETTARI	QUOTA DI PROPRIETA'	QUOTA PIGNORATA	NOTE	
502	133	01.69.60	1/2	1/4	Terreni agricoli oggetto di intervento di forestazione. Superficie complessiva interessata Ettari 15.80.75 (Allegati nn. 1 e 8). Detti terreni sono di proprietà dell'esecutato per 1/2 ma sono stati erroneamente pignorati per 1/4 come rilevato nel certificato notarile in atti di causa.	
	155	04.45.80	1/2	1/4		
	222	05.73.65	1/2	1/4		
	1058	00.20.40	1/2	1/4		
	1059	02.75.65	1/2	1/4		
	1060	00.12.30	1/2	1/4		
	1061	00.00.15	1/2	1/4		
	282	00.83.20	1/2	1/4		
	1057	00.37.10	1/2	1/4		Superficie destinata a sedime stradale (S.P. 80)
	299	03.11.00	1/2	1/4		
605	80	00.64.80	1/2	1/2		
	305	00.38.15	1/2	1/2		
	307	00.36.15	1/2	1/2		
	309	00.87.75	1/2	1/2		
	319	02.44.15	1/2	1/2		
	346	03.03.70	1/2	1/2		
	369	01.01.50	1/2	1/2		
	428	00.14.80	1/2	1/2		
	516	00.04.05	1/2	1/2		
	517	00.01.40	1/2	1/2		
	538	00.02.25	1/2	1/2		
	582	00.44.20	1/2	1/2		
	583	00.01.73	1/2	1/2		
	584	00.01.02	1/2	1/2		
	585	00.00.90	1/2	1/2		
	45	01.09.70	—			
	173 (ex 173/a)	06.20.95	—			
	316 (ex 57/a)	00.57.20	—			
	323 (ex 75/a)	01.24.20	—			



					43680 del 26.11.2004 a rogito Notaio G. Rosetti
606	15	00.05.45	1/2	1/2	
	105	00.66.55	1/2	1/2	
	106	00.36.30	1/2	1/2	
	107	00.94.10	1/2	1/2	
	108	00.27.85	1/2	1/2	
	125	01.34.05	1/2	1/2	
	245	04.89.84	1/2	1/2	
	246	00.01.26	1/2	1/2	Porzione casa colonica
	242	00.67.20	1/4	1/4	
	243	00.20.45	1/4	1/4	Azienda zootecnica
244	00.00.40	1/4	1/4	Porzione casa colonica	
608	1	01.43.65	1/2	1/2	
	61	00.03.15	1/2	1/2	
	43	03.10.00	—	—	
	178	02.98.00	—	—	
SUPERFICIE AZIENDALE TOTALE		54.85.70	Così come indicata nel progetto di cui alla C.E. n. 15/1996 (allegato n. 13)		
SUPERFICIE SEDIME STRADALE (S.P. 80)		00.37.10	Superficie destinata a sedime stradale così come si rileva dall'unito Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 7)		
SUPERFICIE INTESTATA NON PIGNORATA		00.57.20	Dichiarazione Modificativa ed Integrativa (n. 150 del 19.08.2009) alla Denuncia di Successione n. 56 Vol. 556 e seguenti (allegato n. 03)		
SUPERFICIE AZIENDALE ALIENATA		14.62.85	Superficie aziendale alienata prima del pignoramento immobiliare		
SUPERFICIE IMMOBILI PIGNORATI		39.28.55	Superficie effettivamente pignorata limitatamente alla quota dell'esecutato		

Detti terreni agricoli suddivisi in molteplici appezzamenti (fotografie dalla n. 64 alla n. 69 e n. 73), così come rilevabile dalla sovrastante tabella e dall'acclusa documentazione tecnica (allegati nn. 1, 5 e 8), risultano in parte oggetto di un intervento di forestazione (latifoglie) realizzato nell'arco temporale compreso fra il 1998 ed il 2002 (trattasi di tutte le particelle catastali ricadenti al Foglio 502 ad eccezione dei Mappali 299 e 1057) ed in parte destinati a seminativo e pascolo cespugliato.

Con riferimento alla tabella di cui sopra ed alla documentazione tecnica di cui alla Concessione Edilizia n. 15/1996 (allegato n. 13), si sottolinea che la superficie complessiva aziendale, sulla quale è stata quantificata la cubatura per la realizzazione degli edifici aziendali (pari a complessivi metri cubi 5.542,61), risulta pari ad Ettari 54.85.70 ovvero al 10% della stessa cubatura che rappresenta il volume massimo edificabile nella Zona Omogenea E2 ed E5 ove ricadono gli appezzamenti di terreno in accertamento.

Come si rileva dalla soprastante tabella, invece, la superficie dei terreni risulta ridotta ad Ettari 39.28.55 in virtù delle alienazioni effettuate dall'esecutato e dalla propria madre negli anni 2004 e 2005, dell'inserimento in Successione (Dichiarazione Modificativa ed Integrativa n. 150 del 19.08.2009 alla Denuncia di Successione n. 56 Vol. 556 e seguenti - allegato n. 03) del terreno al Foglio 605

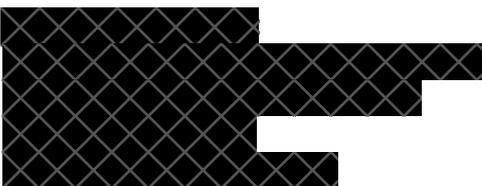


Particella 316 successivamente al pignoramento immobiliare e dell'assenza del terreno al Foglio 502 Particella 1057 destinato a sedime stradale.

Conseguentemente, allo stato attuale, l'area riconducibile al vincolo pertinenziale che attiene alla definizione della misura necessaria a soddisfare l'attuale volumetria del fabbricato, conformemente al rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti e delle normative di tutela paesaggistica, non risulta più verificata.

TITOLARITÀ

Tutti i terreni appartengono all'esecutato:

- 

secondo le quote di spettanza riferite nella sovrastante Tabella **B**.

Gli stessi terreni vengono posti in vendita per il diritto di proprietà con riferimento alla quota pignorata indicata nella sovrastante Tabella **B**.

Comproprietaria degli immobili esegutati è:

- 

per la quota di 1/2 di tutti i terreni di cui alla sovrastante Tabella **B**, fatta eccezione per quelli contraddistinti al Foglio 606, Particelle 242 - 243 - 244 

Per i terreni testé menzionati, per la proprietà della restante quota di 2/4, si fa riferimento alle accluse visure catastali (allegato n. 4).

L'azienda agricola zootecnica composta dai terreni agricoli sopra indicati e dai fabbricati insistenti sugli stessi terreni, non è comodamente divisibile in natura in ragione dei vincoli urbanistici esistenti, allo stato attuale ulteriormente gravati dall'assenza della superficie minima pertinenziale per l'edificazione dei fabbricati aziendali così come in precedenza esplicitato.

CONFINI

Considerato il numero delle particelle, si vedano al riguardo gli acclusi estratti di mappa catastale (allegato n. 5).

CONSISTENZA E DATI CATASTALI

Si vedano al riguardo la Tabella **B** di cui sopra e le accluse visure catastali (allegato n. 4).

SERVITÙ



Non è stato possibile accertare l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle informazioni assunte è emerso che i terreni pignorati risultano al possesso dell'esecutato.

In relazione all'eventuale locazione dei terreni, dagli accertamenti effettuati presso la locale Agenzia delle Entrate (allegato n. 15), è emerso che non sussistono depositate comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.03.1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

NORMATIVA URBANISTICA

Come si rileva dall'unito Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 7) i terreni pignorati ricadono nelle sottoelencate Zone Omogenee:

- Terreno al Foglio 502, Part. 1057: occupato dal sedime della Strada Provinciale n. 80;
- restanti Terreni al Foglio 502: Zona Omogenea E, Sottozona E/2 ed E/5;
- Terreno al Foglio 605, Part. 582: per la maggior superficie in Zona Omogenea E, Sottozona E/2 e per la restante parte in Zona Omogenea B, Sottozona B/3;
- Terreno al Foglio 605, Part. 585: parte in Zona Omogenea E, Sottozona E/2 e parte in Zona Omogenea B, Sottozona B/3;
- restanti Terreni al Foglio 605: Zona Omogenea E, Sottozona E/2 ed E/5;
- Terreni al Foglio 606: Zona Omogenea E, Sottozona E/2;
- Terreni al Foglio 608: Zona Omogenea E, Sottozona E/2.

VINCOLI DEMANIALI O USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

B.2 CASA COLONICA

La casa colonica facente parte dell'azienda agricola zootecnica eseguita, di tipologia a corpo isolato (fotografie dalla n. 2 alla n. 5), contraddistinta in Catasto Terreni al Foglio 606 Particelle 244 e 246, risulta ubicata *a cavallo* delle limitrofe Particelle 242 e 245 (allegato n. 05).

Detto fabbricato, modesto dal punto di vista architettonico, di sagoma regolare costituita dall'addizione di due rettangoli, si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano sottotetto) ed uno seminterrato. Sulla base dell'esame dello stato dei luoghi e del rilievo planimetrico eseguito, si evidenzia che lo stesso comprende un ampio disimpegno (fotografie nn. 10 e 11), un soggiorno (fotografie nn. 14 e 15), una cucina (fotografie nn. 16 e 17), due camere (fotografie nn. 12 e 18), uno studio (fotografia n. 19), un bagno (fotografia n. 13) e due ripostigli (fotografia n. 20) al piano terra; un magazzino (fotografie dalla n. 24 alla n. 27) al piano seminterrato ed un sottotetto (fotografia n. 2) non comodamente accessibile che non è stato visitato durante il sopralluogo. Completa la consistenza una veranda coperta da un'ampia tettoia in legno (fotografie nn. 4, 5 e 6).

TITOLARITÀ



Vale quanto già espresso in precedenza in relazione ai terreni agricoli costituenti l'azienda.

CONFINI

Il fabbricato, non accatastato al Catasto Fabbricati, risulta comunque inserito in mappa (allegato n. 05) e contraddistinto in Catasto Terreni con le Particelle 244 e 246 del Foglio 606. All'uopo si specifica che la Particella 244 confina con le Particelle 246 e 242 mentre la Particella 246 confina con le Particelle 244 e 245.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,17 mq	122,61 mq	1,00	122,61 mq	2,90 m	T
Balcone coperto	24,88 mq	26,27 mq	0,25	6,57 mq	2,90 m	T
Magazzino	53,68 mq	64,60 mq	0,25	16,15 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				145,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,33 mq		

ANNOTAZIONE

I coefficienti di ragguglio specificati per la quantificazione della superficie convenzionale sono quelli utilizzati come consuetudine nel mercato immobiliare in cui si opera.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento					Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Ded.	Reddito		
							Dom.	Agr.	
606	244			ENTE URBANO	00.00.40				Tipo mappale del 09.08.2010 n. 359883 .1/2010 in atti dal 09.08.2010 (prot. n. CA0359883) presentato il 06.08.2010
606	246			ENTE URBANO	00.01.26				

Corrispondenza catastale

Così come già evidenziato con nota inviata telematicamente in data 02.02.2015 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si sottolinea che a seguito degli accertamenti eseguiti è emerso che **il fabbricato oggetto di esecuzione non risulta accatastato al Catasto Fabbricati** e che lo stesso accatastamento è necessario ai fini della vendita.

All'uopo si specifica che lo scrivente CTU, non avendo avuto nessuna risposta al riguardo, non ha provveduto all'accatastamento del fabbricato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Considerata la vetustà, il fabbricato si presenta con finiture ordinarie e comuni dotazioni impiantistiche, tutto in normale stato d'uso e manutenzione:

- a. esposizione: con riferimento al prospetto principale l'immobile risulta orientato sul versante sud-est;
- b. strutture verticali: muratura portante;
- c. solai: d'interpiano in latero-cemento, di copertura con struttura in ferro e del balcone coperto in legno;
- d. facciate: intonacate;
- e. copertura: a tetto con manto realizzato in tegole di laterizio;
- f. pavimenti: in ceramica in tutti gli ambienti;
- g. pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- h. infissi: esterni realizzati parte in legno e parte in alluminio muniti di persiane in alluminio; porte interne in legno tamburato;
- i. impianto elettrico: sottotraccia;
- l. servizio igienico sanitario: tubature sottotraccia; servizio munito delle necessarie apparecchiature igienico sanitarie;
- m. impianto di riscaldamento: realizzato con pompe di calore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del rilascio (02.07.2015) del certificato cumulativo di residenza – stato di famiglia (allegato n. 14), nell'immobile pignorato risultava residente la famiglia dell'esecutato.

Dal predetto certificato si rileva che la sua famiglia è composta da:

1. 




In relazione all'eventuale locazione dell'immobile, dagli accertamenti effettuati presso la locale Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Polizia Locale del Comune di Narcao (allegato n. 15), è emerso che non sussistono depositate comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.03.1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

ANNOTAZIONE

Si segnala che allo stato attuale l'esecutato e la propria famiglia hanno trasferito la residenza in altro Comune.



NORMATIVA URBANISTICA

Si veda quanto già specificato per i terreni agricoli aziendali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n. 43 del 19.06.1982 (allegato n. 10) e delle successive Autorizzazioni Edilizie di Variante in Corso d'Opera prot. n. 5306 del 17.01.1986 (allegato n. 11) e prot. n. 1234/r del 02.05.1986 (allegato n. 12).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per il bene in accertamento non risultano rilasciati CERTIFICATI DI AGIBILITÀ.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile è stato predisposto dallo scrivente in ossequio all'incarico affidatogli (allegato n. 19).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito delle indagini effettuate è emerso che il fabbricato in esame, rispetto al progetto approvato (allegati nn. 10, 11 e 12), è stato modificato abusivamente. Al riguardo sono state accertate le seguenti difformità:

1. la porzione del fabbricato al piano terra destinata a magazzino è stata trasformata in locale abitativo con la realizzazione del soggiorno, di una camera, dello studio, di un disimpegno e dei ripostigli;
2. il balcone è stato realizzato di maggiore superficie e coperto con una struttura in legno;
3. è stata concretizzata una rampa inclinata per accedere al balcone sopraelevato rispetto alla quota di sistemazione del terreno circostante;
4. i prospetti risultano integralmente variati in relazione alle aperture, alle coperture ed alle modifiche inerenti le addizioni alla costruzione.

Si segnala che le sopra riferite difformità risultano allo stato attuale verosimilmente non sanabili giacché, come precedentemente specificato, la volumetria aziendale concretizzata risulta maggiore rispetto a quella effettivamente realizzabile rispetto all'attuale superficie aziendale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

B.3 FABBRICATO AZIENDALE

Il fabbricato aziendale, di tipologia a corpo isolato (fotografie dalla n. 28 alla n. 63), risulta contraddistinto in Catasto Terreni al Foglio 606 Particella 243 (allegati nn. 04 e 05).

Detto fabbricato, ordinario dal punto di vista architettonico, di sagoma regolare costituita dall'addizione di più rettangoli che ne contraddistinguono le funzioni a cui lo stesso è destinato, si



sviluppa su un solo livello fuori terra (piano terra). Sulla base dell'esame dello stato dei luoghi e del rilievo planimetrico eseguito, si evidenzia che lo stesso comprende un locale mungitura (fotografie dalla n. 38 alla n. 48), un ovile (fotografie dalla n. 49 alla n. 54), una tettoia ricovero macchine agricole (fotografia n. 28), una stalla ed un fienile con annessi locali deposito (fotografie dalla n. 57 alla n. 62), una zona riposo dove risulta essere stato realizzato un magazzino abusivo (fotografia n. 63), un paddock (fotografie nn. 55 e 56) ed una porcilaia (fotografie dalla n. 31 alla n. 34).

TITOLARITÀ

Vale quanto già espresso in precedenza in relazione ai terreni agricoli costituenti l'azienda.

CONFINI

Il fabbricato aziendale, non accatastato al Catasto Fabbricati, risulta comunque inserito in mappa (allegato n. 05) e contraddistinto in Catasto Terreni con la Particella 243 del Foglio 606. All'uopo si specifica che la Particella 243 risulta integralmente circondata dalla Particella 242 del predetto Foglio 606.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locali mungitura	120,88 mq	1,00	120,88 mq	T
Ovile	145,26 mq	0,50	72,63 mq	T
Tettoia ricovero macchine agricole	104,10 mq	0,50	52,05 mq	T
Stalla - Fienile	816,86 mq	0,50	408,43 mq	T
Zona riposo e magazzino	105,77 mq	0,50	52,89 mq	T
Paddock	747,13 mq	0,10	74,71 mq	T
Porcilaia	67,20 mq	0,20	13,44 mq	T
Totale superficie convenzionale:			795,03 mq	
Incidenza condominiale:			0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:			795,03 mq	

ANNOTAZIONE

I coefficienti di ragguglio specificati per la quantificazione della superficie convenzionale sono quelli utilizzati come consuetudine nel mercato immobiliare in cui si opera.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni (CT)								
Dati identificativi			Dati di classamento					Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Ded.	Reddito	
							Dom.	Agr.



606	243			ENTE URBANO	00.20.45					Tipo mappale del 09.08.2010 n. 359883 .1/2010 in atti dal 09.08.2010 (prot. n. CA0359883) presentato il 06.08.2010
-----	-----	--	--	-------------	----------	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Così come già evidenziato con nota inviata telematicamente in data 02.02.2015 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si sottolinea che a seguito degli accertamenti eseguiti è emerso che **il fabbricato oggetto di esecuzione non risulta accatastato al Catasto Fabbricati** e che lo stesso accatastamento è necessario ai fini della vendita.

All'uopo si specifica che lo scrivente CTU, non avendo avuto nessuna risposta al riguardo, non ha provveduto all'accatastamento del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Considerata la vetustà e la destinazione d'uso, il fabbricato si presenta con finiture ordinarie e comuni dotazioni impiantistiche, tutto in normale stato d'uso e manutenzione:

- a. strutture verticali: muratura portante nell'impianto di mungitura, nell'ovile e nella porcilaia; in cemento armato nella tettoia ricovero macchine agricole ed in acciaio zincato nelle restanti parti;
- b. solai: struttura copertura in acciaio fatta eccezione per la tettoia ricovero macchine agricole costruita in latero- cemento;
- c. facciate: intonacate ed al rustico;
- d. copertura: in lastre di cemento amianto fatta eccezione per l'impianto di mungitura ove risulta realizzata in lamiera grecata e nella tettoia ricovero macchine agricole costruita in tegole di laterizio;
- e. pavimenti: in klinker nell'impianto di mungitura ed in battuto di cemento nei restanti locali;
- f. pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati nell'impianto di mungitura con pareti parzialmente rivestite in ceramica; per il resto i locali si presentano al rustico;
- g. infissi: finestre in alluminio; porte in acciaio zincato;
- h. impianto elettrico: fuori traccia;

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle informazioni assunte è emerso che il fabbricato aziendale risulta al possesso dell'esecutato.

In relazione all'eventuale locazione del fabbricato aziendale, dagli accertamenti effettuati presso la locale Agenzia delle Entrate (allegato n. 15), è emerso che non sussistono depositate comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.03.1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda quanto già specificato per i terreni agricoli aziendali.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato aziendale è stato realizzato in forza delle Concessioni Edilizie n. 43 del 19.06.1982 (allegato n. 10) e n. 15 del 14.06.1996 e Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera prot. n. 2888/r del 16.09.1997 (allegato n. 13).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per il bene in accertamento non risultano rilasciati CERTIFICATI DI AGIBILITÀ.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico non è previsto.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito delle indagini effettuate è emerso che il fabbricato in esame, rispetto al progetto approvato (allegati nn. 10 e 13), è stato modificato abusivamente. Al riguardo sono state accertate le seguenti difformità:

1. la zona riposo è stata parzialmente chiusa con la realizzazione di un magazzino;
2. chiusura parziale con muratura di tamponamento della tettoia ricovero macchine agricole;
3. modifica dei prospetti in relazione alle modifiche apportate con le sopra specificate modificazioni.

Si segnala che le riferite difformità risultano allo stato attuale verosimilmente non sanabili giacché, come precedentemente specificato, la volumetria aziendale concretizzata risulta maggiore rispetto a quella effettivamente realizzabile rispetto all'attuale superficie aziendale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

C. TERRENI AGRICOLI CON SOVRASTANTI RUDERI DI FABBRICATI

TABELLA C CON I TERRENI AGRICOLI CON SOVRASTANTI RUDERI DI FABBRICATI					
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE IN ETTARI	QUOTA DI PROPRIETÀ'	QUOTA PIGNORATA	NOTE
609	5	00.01.10	1/2	1/2	
	9	00.01.00	1/2	1/2	
	10	00.00.90	1/2	1/2	
	12	00.02.55	1/2	1/2	
	14	00.01.45	1/2	1/2	
	82	00.01.90	1/2	1/2	
SUPERFICIE IMMOBILI PIGNORATI		00.08.90			



Detti terreni, uniti senza soluzione di continuità (fotografie nn. 70, 71 e 72), di sagoma irregolare, facilmente raggiungibili dalla viabilità pubblica, estesi per una superficie pari ad Ettari 00.08.90, ospitano alcuni ruderi di fabbricati e risultano incolti.

TITOLARITÀ

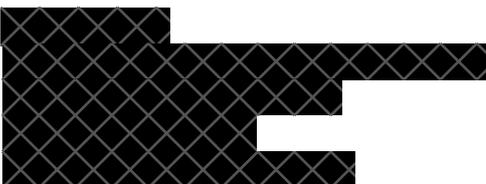
Tutti i terreni appartengono all'esecutato:

- 

secondo le quote di spettanza riferite nella sovrastante Tabella C (quota di proprietà 1/2).

Gli stessi terreni vengono posti in vendita per il diritto di proprietà riferito alla quota pignorata indicata nella sovrastante Tabella C.

Comproprietaria degli immobili esegutati è:

- 



I terreni non sono comodamente divisibili in natura in ragione dei vincoli urbanistici esistenti.

CONFINI

Considerato il numero delle particelle, si vedano al riguardo gli acclusi estratti di mappa catastale (allegato n. 5).

CONSISTENZA E DATI CATASTALI

Si vedano al riguardo la Tabella C di cui sopra e le accluse visure catastali (allegato n. 4).

SERVITÙ

Non è stato possibile accertare l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle informazioni assunte è emerso che i terreni pignorati risultano al possesso dell'esecutato.

In relazione all'eventuale locazione dei terreni, dagli accertamenti effettuati presso la locale Agenzia delle Entrate (allegato n. 15), è emerso che non sussistono depositate comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.03.1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.



NORMATIVA URBANISTICA

Come si rileva dall'unito Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 7) i terreni pignorati ricadono nella sottoelencata Zona Omogenea:

- Terreni al Foglio 609: Zona Omogenea E, Sottozona E/2.

VINCOLI DEMANIALI O USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di tre lotti così costituiti:

LOTTO N. 1

- **A - Fabbricato ad uso civile abitazione ubicato nel centro abitato**

Identificato in Catasto Fabbricati alla Sezione B, Foglio 10, Particella 278.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (quota 1/2).

Tenuto conto che il *più probabile valore dell'immobile* (ViA) in piena proprietà all'esecutato, stabilito sinteticamente per stima comparativa, sarebbe pari a:

$$ViA = (VuiA \times supA) = \text{€}/\text{mq } 450,00 \times 260,45 = \text{€ } 117.202,50$$

dove:

VuiA = € /mq 450,00 (più probabile valore unitario immobile a metro quadrato);

supA = mq 260,45 (superficie convenzionale complessiva);

considerata la vetustà dello stesso fabbricato, per la quale si ritiene necessario applicare un coefficiente di deprezzamento, si ottiene:

$$VqeA = ViA - 40\% ViA = \text{€ } (117.202,50 - 40\%117.202,50) = \text{€ } 70.321,50$$

dove:

VqeA = € 70.321,50 (valore finale di stima più probabile di mercato intero fabbricato);

ViA = € 117.202,50 (valore più probabile di mercato intero fabbricato in condizioni ordinarie);

40% = aliquota di deprezzamento per vetustà;

Considerata la quota di proprietà dell'esecutato pari ad 1/2 si ottiene, conseguentemente, il seguente Valore quota esecutato per il lotto n. 1:

Valore quota esecutato lotto 1 (Vqe1)

$$\text{€ } 70.321,50 : 2 = \text{€ } 35.160,75$$



LOTTO N. 2

- B - Azienda agricola zootecnica**

Composta da:

- 1. Terreni agricoli** di superficie e quota pari a quanto indicato nella Tabella **D** che segue insieme alla qualità della particella catastale, il valore unitario della stessa ed il Valore della quota dell'esecutato (VqeT):

TABELLA D CON I VALORI DEI TERRENI AGRICOLI COSTITUENTI L'AZIENDA							
FOGLIO	PART.	SUPERFICIE IN ETTARI	QUALITÀ	QUOTA PIGNORATA	VALORE UNITARIO (€/ha)	VALORE PARTICELLA (€)	VALORE QUOTA ESECUTATO (€)
502	133	01.69.60	BOSCO	1/4	10.000,00	16.960,00	4.240,00
	155	04.45.80	BOSCO	1/4	10.000,00	44.580,00	11.145,00
	222	05.73.65	BOSCO	1/4	10.000,00	57.365,00	14.341,25
	1058	00.20.40	BOSCO	1/4	10.000,00	2.040,00	510,00
	1059	02.75.65	BOSCO	1/4	10.000,00	27.565,00	6.891,25
	1060	00.12.30	BOSCO	1/4	10.000,00	1.230,00	307,50
	1061	00.00.15	BOSCO	1/4	10.000,00	15,00	3,75
	282	00.83.20	BOSCO	1/4	10.000,00	8.320,00	2.080,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA		15.80.75	BOSCO	VALORE COMPLESSIVO		158.075,00	39.518,75
502	299	01.45.00	SEMINATIVO	1/4	7.000,00	10.150,00	2.537,50
		01.66.00	PASC. CESP.	1/4	2.500,00	4.150,00	1.037,50
605	80	00.64.80	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	8.424,00	4.212,00
	305	00.38.15	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	4.959,50	2.479,75
	307	00.36.15	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	2.530,50	1.265,25
	309	00.87.75	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	11.407,50	5.703,75
	319	02.44.15	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	31.739,50	15.869,75
	346	03.03.70	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	39.481,00	19.740,50
	369	01.01.50	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	13.195,00	6.597,50
	428	00.14.80	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	1.924,00	962,00
	516	00.04.05	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	526,50	263,25
	517	00.01.40	SEMIN. IRR.	1/2	13.000,00	182,00	91,00
	538	00.02.25	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	157,50	78,75
	582	00.44.20	ORT. IRR.	1/2	20.000,00	8.840,00	4.420,00
	583	00.01.73	ULIVETO	1/2	13.500,00	233,55	116,78
	584	00.01.02	ULIVETO	1/2	13.500,00	137,70	68,85
585	00.00.90	ULIVETO	1/2	13.500,00	121,50	60,75	
606	15	00.05.45	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	381,50	190,75
	105	00.66.55	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	4.658,50	2.329,25
	106	00.36.30	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	2.541,00	1.270,50
	107	00.94.10	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	6.587,00	3.293,50
	108	00.27.85	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	1.949,50	974,75
	125	01.34.05	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	9.383,50	4.691,75
	245	04.89.84	PASCOLO	1/2	4.000,00	19.593,60	9.796,80
	246	00.01.26	ENTE URB.	1/2	1.000,00	12,60	6,30
	242	00.67.20	SEMINATIVO	1/4	7.000,00	4.704,00	1.176,00
	243	00.20.45	ENTE URB.	1/4	1.000,00	204,50	51,13
244	00.00.40	ENTE URB.	1/4	1.000,00	4,00	1,00	



608	1	01.34.00	PASCOLO	1/2	4.000,00	5.360,00	2.680,00
		00.09.65	SEMINATIVO	1/2	7.000,00	675,50	337,75
	61	00.03.15	PASCOLO	1/2	4.000,00	126,00	63,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA		23.47.80	VARIA	VARIA	VARIO	194.340,95	92.367,36
SUPERFICIE IMMOBILI PIGNORATI		39.28.55	VALORE TOTALE TERRENI E VALORE QUOTA ESECUTATO (VqeT):			352.415,95	131.886,11

2. Casa colonica, insistente sul terreno contraddistinto in Catasto Terreni al Foglio 606, Particelle 244 e 246, viene posta in vendita per il diritto di proprietà (quota 1/2).

Tenuto conto che il *più probabile costo di costruzione dell'immobile* (CiC) in piena proprietà all'esecutato, stabilito sinteticamente per stima comparativa, sulla base del costo di costruzione unitario deprezzato, è pari a:

$$CiC = (CuiC \times supC) = \text{€}/mq \ 700,00 \times 145,33 = \text{€} \ 101.731,00$$

Considerata la quota di proprietà dell'esecutato pari ad 1/2 si ottiene il seguente Valore quota esecutato per la casa colonica (VqeC):

$$VqeC = \text{€} \ 101.731,00 : 2 = \text{€} \ 50.865,50$$

3. Fabbricato aziendale, insistente sul terreno contraddistinto in Catasto Terreni al Foglio 606, Particella 243, viene posto in vendita per il diritto di proprietà (quota 1/2).

Tenuto conto che il *più probabile costo di costruzione dell'immobile* (CiF) in piena proprietà all'esecutato, stabilito sinteticamente per stima comparativa, sulla base del costo di costruzione unitario deprezzato, è pari a:

$$CiF = (CuiF \times supF) = \text{€}/mq \ 350,00 \times 795,03 = \text{€} \ 278.260,50$$

Considerata la quota di proprietà dell'esecutato pari ad 1/2 si ottiene il seguente Valore quota esecutato per il fabbricato aziendale (VqeF):

$$VqeF = \text{€} \ 278.260,50 : 2 = \text{€} \ 139.130,25$$

Consegue:

Valore quota esecutato lotto 2 (Vqe2)

$$VqeT + VqeC + VqeF = \text{€} \ (131.886,11 + 50.865,50 + 139.130,25) = \text{€} \ 321.881,86$$



LOTTO N. 3

- **C - Terreni agricoli con sovrastanti ruderi di fabbricati**

Identificati in Catasto Terreni al Foglio 609, Particelle 5 - 9 - 10 - 12 - 14 - 82.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (quota 1/2).

Tenuto conto della limitata superficie dell'appezzamento pignorato, pari a *metri quadrati 890,00*, si ritiene di dover valutare a corpo, come di seguito specificato, il *più probabile valore di mercato (VqeR)* dello stesso:

$$VqeR = € 1.500,00$$

Considerata la quota di proprietà dell'esecutato pari ad 1/2 si ottiene, conseguentemente, il seguente Valore quota esecutato per il lotto n. 3:

Valore quota esecutato lotto 3 (Vqe3)

$$€ 1.500,00 : 2 = € 750,00$$

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Selargius, li 15/06/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Spiga Benigno

ELENCO ALLEGATI:

01. Verbale di sopralluogo.
02. Atti di provenienza.
03. Ricerche CC.RR.II.
04. Visure catastali (C.T. e C.F.).
05. Estratti di mappa catastale.
06. Planimetria catastale unità immobiliare alla Sezione B Foglio 10 Mappale 278.
07. Certificato di destinazione urbanistica.
08. Tavole AGEA.
09. Concessione Edilizia n. 58/1980.



10. Concessione Edilizia n. 43/1982.
11. Autorizzazione variante in corso d'opera del 17.01.1986.
12. Autorizzazione variante in corso d'opera del 02.05.1986.
13. Concessione Edilizia n. 15/1996.
14. Certificati stato di famiglia.
15. Comunicazioni inerenti la locazione degli immobili.
16. Elaborati grafici unità immobiliare ubicata nel centro abitato di Narcao.
17. Elaborati grafici unità immobiliari ubicate in agro di Narcao.
18. Documentazione fotografica.
19. APE alloggio in agro di Narcao.

