

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

### Sezione delle Esecuzioni Immobiliari

Il giorno 06.04.06, in udienza in CAGLIARI, il sottoscritto Geom. Vinicio E.SERRA, nato a Senorbì il 30.12.1951, con studio al n.24 della Via F.lli Falletti in Cagliari ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Cagliari al n.1527 e presso il TRIBUNALE DI CAGLIARI all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, veniva incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa CLAUDIA BELELLI di effettuare degli accertamenti presso degli immobili di cui all'esecuzione n.05/2005 per rispondere ai seguenti quesiti:

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 5°,

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; allegghi, 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;

II) **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;

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 procedenti o 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) **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;

d) **depositi.** almeno **dieci** 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;

e) **alleghi** 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);

f) **alleghi** 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;

g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso

Il sottoscritto, accettato l'incarico e prestato giuramento,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

comunicava che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi dell'esecuzione per il giorno 09.05.2006 alle ore 11,30.

## **CAPITOLO 1°.**

### **ACCESSO SUI LUOGHI E INDIVIDUAZIONE DEI BENI.**

Non essendo stato possibile recuperare per la data stabilita per il sopralluogo la documentazione catastale degli immobili de quo, il sottoscritto ne fissava un altro per il giorno 2/11/06 presso la sede legale della xxxxxx sita in Donori in Vico XIII Vittorio Emanuele 10 con comunicazione con Racc. A.R. 16/10/06, e 24/10/06 e non recapitate come attestato dagli avvisi di ricevimento: la prima con la dicitura "indirizzo sconosciuto 17/10/06" e "assente 19/10/06",-la seconda con la dicitura "indirizzo inesistente 25/10/06".

Presentava pertanto istanza al sig. G.E. che con delibera in data 27/11/06 invitava il sottoscritto C.T.U. a richiedere la visura camerale aggiornata e in difetto di riscontro alla successiva notifica, a procedere anche con l'ausilio della forza Pubblica.

Verificato, tramite visura presso la Camera di Commercio di Cagliari, l'indirizzo della società esecutata ed ottenuti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Donori i recapiti dei soci della Soc. ...., a mezzo fax al rappresentante legale avv. TULUI e con racc. A/R al ....., al ..... e alla .....a, comunicava la data del 02/02/07 per l'accesso sui luoghi.

Accesso del 02-02-2007 alle ore 10,30.

Previo appuntamento in luogo conosciuto con l'esecutato sig.....,

Il sottoscritto C.T.U., con i collaboratori geom. Fabrizio Spanu e Fabio



Piano, si recava sui luoghi di cui all'esecuzione per prendere visione degli stessi ed effettuare le operazioni di perizia in risposta ai quesiti postigli.

Raggiungeva il sig. ....

Il xxxxx dichiarava che parte dei beni di cui all'esecuzione erano stati alienati con atti pubblici, e precisamente: i mapp. 391,394,395,396 e 541 del F°25 già di proprietà sua e della moglie .....,

nonché il mapp. 58 del f. 9 erano stati alienati con atto del Notaio dott. Luciano e altri, il mapp. 88 era stato ceduto da oltre 20 anni, senza atto pubblico ma con ricevute di pagamento.

Il ..... dichiarava che l'immobile di cui è proprietario per ½ fosse stato assegnato dal magistrato alla moglie.

Il C.T.U. effettuava una serie di fotografie, compilava il verbale di sopralluogo e si recava presso l'immobile del ..... dove, dalla consorte separata sig.ra ..... riceveva copia del verbale di assegnazione.

Chiudeva l'accesso alle ore 12,30 e ne preannunciava altro per data da definirsi.

Accesso del 23-03-2007 alle ore 10,30.

Il sottoscritto C.T.U., con i collaboratori geom. Fabrizio Spanu e geom. Fabio Piano, si recava sui luoghi di cui all'oggetto.

Sul posto era presente il sig. ....

Sulla scorta delle planimetrie di progetto degli immobili interessati, precedentemente fornita dall'Ufficio Tecnico di Donori, il sottoscritto con accurati rilievi verificava lo stato dei luoghi, effettuava una serie



di fotografie, compilava il verbale di sopralluogo e chiudeva l'accesso alle ore 13,30.

Si recava con la scorta di planimetrie catastali del f.9 di Donori sul mapp. 88.

Al termine del primo sopralluogo si recava presso gli uffici del comune di Donori dove gli veniva fornita la documentazione di progetto relativa agli immobili interessati.

#### SUCCESSIVE UDIENZE

-In data 30/04/07, il sottoscritto C.T.U. presentava una istanza depositata il 03/05/2007 in cui, oltre ad altro, informava il sig. G.E. D.ssa Belelli della situazione del **mapp. 88** ( uno dei beni pignorati).

-In data 22/11/2007, il G.E. D.ssa Belelli, su richiesta dell'avv.Orsini "viste le disposizioni della Legge Finanziaria disponeva il rinvio all'udienza del 05/06/08, in attesa della approvazione della L.F. in Senato", ed al sottoscritto, presente anche se non convocato, veniva comunicato verbalmente "di sospendere le operazioni peritali".

- In data 05/06/08, su richiesta dell'avv.Orsini, disponeva il rinvio al 29/01/09 " viste le disposizioni della Finanziaria 2008".

- In data 29/01/09 disponeva il rinvio al 01/10/09 con comparizione del sottoscritto C.T.U. per i chiarimenti di cui all'istanza precedente.

In tale data il G.E. dott. GRECO invitava il C.T.U." a fare la valutazione del mappale 88".

*Venivano effettuati ulteriori sopralluoghi relativamente a questo bene e meglio descritti nella consulenza sotto citata.*

- In data 06/05/10 il sottoscritto C.T.U. depositava la consulenza



limitatamente " alla valutazione del mappale 88".

In data 24/11/11 il dott. GRECO invitava il C.T.U. " a depositare la relazione di tutti gli immobili pignorati".

Accesso del 17-10-2012 alle ore 9,30.

Il sottoscritto C.T.U. si recava sui luoghi di causa per verificare lo stato dei luoghi rispetto ai sopralluoghi del febbraio 2007.

Sul posto era presente il sig. ....

Verificava come gli immobili risultassero ulteriormente compromessi nonché la mancanza dei quattro silos.

Effettuava una serie di fotografie, compilava il verbale di sopralluogo. chiudeva l'accesso alle ore 10,30.

Si recava successivamente presso il comune di Donori dove veniva dal geom. Zucca informato sui vincoli urbanistici della zona.

In seguito alla richiesta del sottoscritto in data 20.11.2012 per l'adeguamento dei fondi per l'aggiornamento alle scritture catastali sui requisiti di ruralità degli immobili di uso abitativo ed agli immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola e sui locali annessi alle produzioni agricole zootecniche (all B e C -D.M. Economia e FF.del 26/07/2012) venivano prorogati i termini all'udienza del 10.10.2013.

### RISPOSTE AI QUESITI.

Dalla presente consulenza verrà estrapolato il bene individuato al f. 9 il mappale 88 di Donori essendone già stata depositata come detto la relazione nell'aprile 2010.

### VERIFICHE

RISCONTRI CONSEGUENTI A RICERCHE PRESSO L'UFFICIO DEL

TERRITORIO ED A OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO.

-- Degli immobili indicati nell'istanza di vendita con atto di pignoramento depositato in data 16/02/05 :

1. Il terreno individuato al C.T. F. 25 MAPP.391-394-395-396-541 di Donori di proprietà ..... per 1/2 e ....

per 1/2, non risulta tra i beni indicati nella nota di trascrizione presso l'Ufficio del Territorio e risulta alienato a.....

con atto Notaio Dr.LUCIANO in data 16/11/2004 rep.33706 racc.9682.

2. Il terreno individuato al C.T. F. 9 MAPP. 58 di Donori di proprietà di .....non risulta inserito tra i beni indicati nella

nota di trascrizione presso l'Ufficio del Territorio e risulta alienato a .....con atto notaio Dr. LUCIANO del 21/12/2004

rep. 33975 racc. 9754.

3. L'immobile censito al C.E.U: f. 25 mapp 1350 (indicato ex den. n.2 del 25/02/1980) risulta, per sentenza di omologa di separazione in data 30/04/04, assegnata alla sig. xxxx moglie di .....

-- Dalla nota di trascrizione all'Ufficio del Territorio, dalla relazione notarile e da tutta l'altra documentazione allegata risultano pignorati esclusivamente gli immobili censiti al C.T. di Donori F. 12 MAPP.28 e mapp. 29. nonché il mapp. 88 del f. 9 oggetto della consulenza già depositata in atti).

-- Dalle ricerche effettuate all'Ufficio del Territorio ( e come confermato nella relazione Notarile) si evince come il terreno

individuato al C.T. F. 12 MAPP.29 di Donori di proprietà della esecutata soc. xxxxxxxx sia stato frazionato con frazionamento del 20/07/1993 (n. 10407.1/1993 in atti dal 23/09/2003 prot.n. 389629, fraz. Mod.26R/93 prot.n.6/94-98) in quattro parti e precisamente: il mapp 121 (ex 29a) rimasto seminativo di 2°; il mapp 122 (ex 29b) censito come fabbricato rurale (verosimilmente abitazione); il mapp 123 (ex 29c) censito come fabbricato rurale (verosimilmente capannone) ed il mapp 124 (ex 29d) censito come fabbricato rurale (verosimilmente altro capannone).

Non risultando ancora la introduzione in mappa del frazionamento, e non risultando pertanto presentata in C.E.U. alcuna planimetria esplicativa dei manufatti, il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad una istanza presso l'Ufficio del Territorio per la introduzione in mappa del frazionamento succitato, condizione essenziale per procedere all'accatastamento di legge, ed in seguito ad autorizzazione della dott.ssa Belelli e successivamente del dr Greco, procedeva all'introduzione in mappa del frazionamento ed alla redazione dell'accatastamento con planimetrie presso il Catasto Urbano.

Alla luce inoltre di quanto esposto ai punti 1-2-3, ed alla nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio del 16-06-2005 n.47 e n reg. gen. 21100, il sottoscritto procederà esclusivamente alla valutazione dei beni indicati nell'atto di pignoramento.

La relazione notarile di cui all'art. 567-2° comma C.P.C., depositata in atti relativamente agli immobili di cui all'esecuzione, risulta esaustiva e così certifica:



➤ Che dall'esame dei registri, documenti e certificati presso l'U.T.E. di Cagliari i beni pignorati risultano attualmente individuati con i seguenti estremi catastali :

**IMMOBILE N. 1:**

in Comune di **Donori**:

**N.C.T.:**

partita 1439 foglio 12 mappale 28, pascolo di 2<sup>a</sup> classe, are 06.05, R.D. euro 0,62 (lire 1.210), R.A. euro 0,31 (lire 605);

foglio 12 mappale 121 (ex 29/A derivato dal 29 di ha 01.23.95), seminativo di 2<sup>a</sup> classe, ha 01.05.93, R.D. euro 35,56, R.A. euro 16,41;

foglio 12 mappale 122 (ex 29/B derivato dal 29 di ha 01.23.95), fabbricato ffire 10,-are 01.08;

foglio 12 mappale 123 (ex 29/C derivato dal 29 di ha 01.23.95), fabbricato rurale, are 08.47

foglio 12 mappale 124 (ex 29/D derivato dal 29 di ha 01.23.95), fabbricato rurale, are 08.47; intestati alla ditta:

**xxxx Società Semplice** — proprietà per 1/1

**IMMOBILE N. 2:**

in Comune di **Donori**:

**N.C.T.:**

partita 882 foglio 9 mappale 88 (derivato dal mappale 88 di ha 01.28.20), seminativo di 4<sup>a</sup> classe, are **66.65**, R.D. euro 5,16 (lire 9.998), R.A. euro 3,44 (lire 6.665);

intestato alla ditta: xx

xxxxxxxxxxxx — proprietà

n.b. Le indicazioni del immobile n. 2 sono meglio illustrate nella relazione già in atti dell'APRILE 2010.

Certifica inoltre:

➤ che dall'esame dei registri, note e annotazioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari risulta quanto segue

**TRASCRIZIONI**

• **N. 10429/8453 del 17 luglio 1962:**

compravendita a rogito dottor Giovanni Giagheddu, in data 3 luglio 1962, repertorio n. 31.962, raccolta n. 2186,

**a favore:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -<sup>1</sup>/<sub>2</sub> piena proprietà

(bene personale);

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -<sup>1</sup>/<sub>2</sub> piena

proprietà (bene personale);

**contro:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - intero piena

proprietà;

**Immobili:**

Comune di **Donori**:

**N.C.T.:** terreno sito in regione Riu Melas, foglio 12 mappali/28 e 29 di complessivi ha 01.30.00;

• **N. 15555/10802 del 28 giugno 1991:**

compravendita a rogito dottor Alberto Luciano, in data 19 giugno 1991, repertorio n. 7619, raccolta n. 2101,

a favore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – intero piena proprietà;

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX<sup>-1/2</sup> piena proprietà

(bene personale); XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX<sup>1/2</sup>

piena proprietà (bene personale));

Immobili:

Comune di **Donori**:

**N.C.T.:** terreno sito in località Riu Melas, foglio 12 mappate 28, mq. 605;

terreno sito in località Riu Melas, foglio 12 mappale 29, ha 1 e mq. 12395;

• **N. 21100/14034 del 17 giugno 2005:**

verbale pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, in data 10 febbraio 2005, repertorio n. 126/2005, per un credito di euro 22.673,30,

a favore:

**Banco di Sardegna S.p.A.** – Cagliari – intero piena proprietà (immobile n. 1) + <sup>1/2</sup> piena proprietà (immobile n. 2);

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – intero piena proprietà

(immobile n. 1);

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX <sup>-1/2</sup> piena

proprietà (immobile n. 2);

Immobili:



Comune di **Donori**:

**N.C.T.:**

**immobile n. 1:**

terreno sito in località Rio Melas, C.T., foglio 12 mappale 28, are  
06.05;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

terreno sito in località Rio Melas C.T., foglio 12 mappale 29, ha  
01.23.95;

**immobile n. 2:** ( VEDASI RELAZIONE SUL MAPP.88)

terreno foglio 9 mappale 88, nat. T, are 66.65.

**ISCRIZIONI**

**1) 21919/2263 del 16 agosto 1989:**

ipoteca volontaria di lire 260.000.000, nascente da contratto  
di mutuo di lire 129.938.800 della durata di anni 15, a rogito  
dottor Gianni Cherchi, in data 11 agosto 1989, repertorio n.  
15.634, raccolta n. 40341.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**a favore:**

**Banco di Sardegna - Istituto di Credito di Diritto Pubblico -  
Sezione Speciale di Credito Agrario - Cagliari - quota non  
indicata.**

**contro:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - quota non indicata;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - quota non indicata;

parte mutuataria:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Immobili:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Comune di **Donori**:

**N.C.T.:**

terreno sito in località Rio Melas, foglio 12 mappale 28, , are 06.05;

terreno sito in località Rio Melas, foglio 12 mappale 29, ha 01.23.95.

Annotazione di **Contratto definitivo di mutuo** pubblicata in data 15 novembre 1989 ai nn. 29147/4455.

*N.B.: le indicazioni in ordine al regime patrimoniale dei soggetti, alla natura di bene personale o meno, allo stato di celibato, vedovanza, separazione e/o divorzio, sono quelle risultanti dalle note. La loro mancanza nel presente certificato significa corrispondente assenza nella relativa nota.*

## 2) DESCRIZIONE DEI BENI DI CUI ALL'ESECUZIONE.

I terreni, in località Gruxi Fidrigu, che distano dall'abitato di Donori 2 km circa, si raggiungono dalla via Giardini nell'abitato di Donori ( ex strada comunale vecchia da Donori a s. Andrea Frius) o dalla seconda rotonda per chi arriva da Cagliari attraverso le strade di penetrazione vicinale Curreli parzialmente asfaltata Melas.

Risultano contigui separati dal rio Inguttoseddu e confinanti con i mappali 27-10-11-12-30 ed 87.

Di conformazione triangolare accorpata, la giacitura del fondo risulta leggermente in declivio all'ingresso e successivamente in piano.

Risulta recintato esclusivamente con una vecchia rete a maglia quadra ed altro materiale di fortuna. All'atto dell'ultimo sopralluogo risultava aperto ed accessibile.

Vi insistono due capannoni destinati all'allevamento di conigli ed un



fabbricato adibito ad abitazione del custode, ufficio per la gestione della società ed altro, alla data odierna in condizioni di un certo degrado; non risultano presenti altri soprassuoli se non una piccola casupola fatiscente in legno e telai metallici oramai di alcuna consistenza.

I capannoni risultano realizzati con struttura metallica in putrelle ed architravi in ferro, pannelli di tamponatura in alluminio coibentato e copertura sempre in alluminio coibentato a falde e protezione in eternit.

L'edificio, in muratura e solai in laterizio, risultava destinato al ricovero del guardiano, alla zona pranzo dei soci, ad un ufficio per la tenuta della contabilità aziendale, un ripostiglio e nello scantinato al deposito di macchine ed attrezzi.

Le caratteristiche interne rispecchiano una finitura attinente all'utilizzo: pavimentazioni in monocottura, infissi interni in legno tamburato, esterni sempre in alluminio anodizzato senza avvolgibili, rivestimento in cucina e nei bagni in piastrelle di ceramica, pareti interne ed esterne lisciate al fratazzo.

Le superfici degli immobili risultano meglio indicate nelle tavole allegate.

### 3) CONFORMITA' DEI BENI DI CUI ALL'ESECUZIONE.

Così come precedente detto e come si desume dal certificato notarile e dalla nota di trascrizione del pignoramento gli unici mappali interessati risultano

Al **f. 12 i mappali 28 e 29** con le successive variazioni per

l'introduzione in atti degli accatastamenti.

Non si sono rilevate le incongruità fra l'immobile indicato nell'atto del pignoramento e quello accertato così come sopra indicato.

Al **f.9 il mapp. 88**, di cui si è trattato nella relazione già depositata.

#### 4) AGGIORNAMENTO DELLE POSIZIONI CATASTALI.

Presso l'Agenzia del Territorio risultavano semplicemente indicati presso il catasto terreni nel Comune di Donori tre sagome di fabbricato rurali distinte nel N.C.T. al F° 12 mappali 122, 123 e 124.

Non risultavano né gli ingombri dei fabbricati in mappa Wegis, né tontomeno planimetrie depositate.

Su istanza e successiva autorizzazione del G.E. (dott.ssa Belelli) si è provveduto alla redazione del tipo mappale con l'introduzione in mappa (tipo n. 553150 del 20/09/2007), alla regolarizzazione della mappa Wegis per il passaggio da fabbricato rurale ad ente urbano e successivamente, previo aggiornamento delle scritture catastali come da disposizione del D.P.R. 28.12.2000 e D.M.E.FF.26/07/2012, il successivo regolare accatastamento presso il Catasto Urbano sia dei capannoni che dell'abitazione.

Risultano pertanto censiti in C.T. al f. 12 mapp. 121 il fondo al C.E.U. mapp 125 il fabbricato e ai mapp. 126 e 127 i capannoni.

#### 5) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Gli immobili ricadono in zona "E" (agricola) del P.D.F. come da certificato di destinazione urbanistica ( all. n. 4) del 30/06/2005 e da quello più recente del 25/10/2012.

## 6) CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI.

L'immobile venne realizzato con progetto approvato 26/06/1988 e licenza edilizia n. 31/88 del 27/09/1988 con N.O. della Regione Sardegna de 07/12/88 ed una variante con domanda pr.14 del 26/04/1989 e con concessione n.13 del 20/07/1989.

Non risultano rilasciate dichiarazioni di agibilità.

Dai sopralluoghi risultano piccole difformità tra il progetto assentito, quello di variante e il realizzato, il tutto dovuto in parte alla tipologia di progettazione, locali destinati all'uso agricolo zootecnico, quindi di non grossa precisione ed in parte ad errori materiali e graficismi elementi reputati dall'Ufficio Tecnico del comune di Donori di poca rilevanza, da sanare con una sanzione amministrativa da assoggettarsi ad accertamento di conformità

Il tutto tenendo conto delle spese tecniche per un importo verosimile di **€ 3.500.**

## 7) DETERMINAZIONE DEI LOTTI

Alla luce della tipologia dell' immobile di cui alla esecuzione, si può individuare un unico lotto .

*UNITÀ CENSITA IN C.E.U. COMUNE DI DONORI AL F.° 12 MAPPALI -125-126-127. COMPOSTA DA DUE CAPANNONI GIA' ADIBITI A CONIGLIERA ED UNA UNITA' ABITATIVA INDIPENDENTE COMPOSTA DA VERANDA, INGRESSO SOGGIORNO PLURIUSO, LETTO ,UFFICIO. BAGNO RIPOSTIGLIO E SCANTINATO E TERRENI DI PERTINENZA DISTINTI IN C.T. AL F.° 12 MAPPALI 121 DI HA 1 ARE 05 E C.ARE 93.E MAPP 28 DI DI ARE 6 E C.ARE*

5.

## 8) TIPOLOGIA DI PIGNORAMENTO

L'immobile risulta pignorato per la totalità e non frazionabile in quanto oggetto di una unica entità lavorativa a servizio dell'attività agricola zootecnica .

## 9) STATO DELL'IMMOBILE.

L'immobile di cui all'esecuzione risulta di proprietà della soc. eseguita.

Non risultano atti di locazione presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione né comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Lg. 18 maggio 1978, n. 191.

## 10) OCCUPAZIONI DA EX CONIUGI.

L'immobile risulta libero.

## 11) VINCOLI.

Non risultano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ad esclusione di quelli urbanistici.

## 12) DIRITTI DEMANIALI.

Non sussistono né diritti demaniali né ad usi civici.

## 13) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI .

### CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima di un bene è legato agli obiettivi specifici che lo stesso si prefigge; nel caso in esame lo scopo è quello di determinarne il "valore commerciale" riferito all'attualità, tenendone presente nel caso di specie la diversa tipologia: un fabbricato destinato ad abitazione e due capannoni destinati all'allevamento di

conigli.

Da una prima analisi, vista come detto la diversa tipologia degli immobili di cui è causa e lo stato degli stessi si era pensato l'utilizzo di due criteri di stima:

- a valore di surrogazione per i capannoni.
- a valore di mercato col metodo comparativo.

Definizioni:

"Il valore di surrogazione del prezzo indeterminato di un immobile fuori mercato (ovvero del valore di costruzione di un immobile fuori produzione) si configura come il valore, noto, di mercato (o di costo) di un altro immobile, sotto la condizione che l'immobile surrogante dispieghi analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima, pur essendo dissimile".

(Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, NIS, Roma, 1994)

Identifica il valore attribuibile ad un bene capace di sostituire il bene oggetto di stima. Tale giudizio di stima si può formulare, quindi, assumendo per base della valutazione il prezzo di mercato di un altro bene capace di surrogare, in termini economici, il bene da stimare. Si ricorre in pratica al valore di surrogazione quando: non esista un mercato per il bene oggetto di stima; in seguito alla diminuita disponibilità o mancanza di un bene, si voglia sostituirlo con un altro.

(Giampaolo Marchi Analisi dei valori immobiliari. Cagliari 1999)

Tuttavia le condizioni di stima devono rispondere alle seguenti condizioni:

L'immobile A di cui si vuole stimare il valore è fuori mercato o fuori



produzione.

Deve esistere un immobile B che dispieghi la stessa utilità e la stessa funzione dell'immobile oggetto di stima.

Dell'immobile B devono essere conosciuti il prezzo di mercato ovvero il costo di costruzione.

Ciò premesso, dalla analisi dello stato dei luoghi e delle condizioni dei capannoni, si evince tuttavia come questi, benché ormai privi delle attrezzature specifiche per l'allevamento di conigli, possano essere ancora adibiti all'allevamento a terra di animali di piccola pezzatura e, dal momento che le attrezzature interne per l'allevamento in gabbia risultino ormai totalmente compromesse ed inutilizzabili, si può prospettare una utilizzazione per una tale tipologia di allevamento.

Cosa che permette di individuare anche per i capannoni di specie, nello stato in cui si trovano e privi di attrezzature specifiche, un valore di mercato.

Per l'ottenimento del migliore risultato il sottoscritto C.T.U. reputa pertanto idoneo adottare per la totalità degli immobili un unico criterio di stima: a valore di mercato col metodo comparativo.

#### STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Si basa sul concetto che il valore di un bene è dato da quanto è prevedibile che se ne possa ricavare se posto in vendita.

Nella stima in esame si tratterà pertanto di determinare il più probabile valore di mercato, attraverso una comparazione fra immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, tenendo conto della tipologia degli immobili, della loro ubicazione, della loro

età, delle condizioni strutturali e di manutenzione, sia attraverso la consultazione di varie pubblicazioni specializzate, sia facendo riferimento a dati reperiti in loco evitando, o utilizzando tuttavia con cautela, dati e parametri viziati da situazioni anomale ed inconsuete che potrebbero esaltare o deprimere il valore del bene stesso.

Tuttavia nella consultazione di pubblicazioni specializzate (ad eccezione dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si è appurata la impossibilità di reperire dati concernenti il comune di DONORI, in quanto in tali pubblicazioni venivano riportati esclusivamente valori relativi alle città maggiori della Sardegna, tra le quali il comune suddetto non risulta compreso.

Per l'acquisizione degli elementi comparativi utili per la valutazione sul mercato locale di compravendita di immobili cui alla causa, si è dunque proceduto, sia a mezzo di indagini in via confidenziale, sia ad interviste di qualificati operatori sia economici che tecnici insistenti sul luogo e di provata conoscenza e presenza ultraventennale sul mercato immobiliare, sia servendosi di indicazioni sui valori di compravendita di immobili simili anche se non siti nella medesima zona.

In base alle ricerche effettuate ed alla personale esperienza peritale del sottoscritto, considerata la tipologia degli immobili e del fondo su cui questi insistono in una zona abbastanza vicina al paese, in considerazione sia della dimensione dei manufatti con volumetria ormai di difficile reperibilità perché ottenuta in deroga, che dello stato di abbandono, degli stessi, assumendo come parametro il "MQ", cui si

applicheranno per il fabbricato adibito ad abitazione-ufficio i coefficienti correttivi successivamente citati, si è determinato il più probabile valore di mercato entro una forbice di valori unitari per "Mq" di costruzione lorda (compresi gli ingombri delle murature) che vanno:

- Per il fabbricato destinato ad abitazione ed uffici nella misura tra € 350 e 400 adottando il valore di € 375,00.

Per i capannoni nella misura tra € 60,00 e 80,00, adottando pertanto il valore di € 70,00

Per i terreni in considerazione della grossa pezzatura e della possibilità di incremento volumetrico per L.R.4/09, una misura pari al 10% del valore a mq dei capannoni. Si è adottato pertanto il valore di € 7,00

Parametri di calcolo per l'abitazione.

Per la determinazione dei parametri di calcolo, si sono adottati i seguenti coefficienti percentuali sul valore a mq :

- zona A) Superficie Abitabile lorda p.terra = coeff.1,00;
- zona B) Superficie lorda p.scantinato coeff. 0,40
- zona C) Superficie lorda verande = coeff. 0.25

- Alla luce delle varie superfici dell'immobile e con l'applicazione dei parametri succitati, si sono ottenuti i seguenti valori:

- a) per l'immobile € 48.187,13
- b) per i capannoni € 59.290.00 x2= € 118.580
- c) per i terreni € 78,386

per un totale di € 245.153,13 arrotondato ad **€ 245.000,00**

Il tutto come meglio si desume dalla tavola allegata al n. 6.

Su tale importo risultano da detrarre gli oneri per le sanzioni amministrative pari ad 3.500 euro circa.

CONCLUSIONI.

- Tutto ciò premesso si può pertanto affermare che per la

**Unità immobiliare sita in Comune DI DONORI Loc.RIU MELAS, composto da: due CAPANNONI destinati all'allevamento di conigli o altro e di un fabbricato per abitazione ed ufficio connesso alla produzione, composto da ingresso- soggiorno-angolo cottura, bagno, disimpegno due vani adibiti ad ufficio e riposo, distinti in C.E.U al foglio12 mapp.125 (la casa) mapp.126 e 127 (i capannoni) su un lotto distinto in C.T del comune di DONORI f°12 mapp.121 e di un terreno contiguo censito al mapp. 28.**

Il più probabile valore di mercato sia di € 245.000,00

In ottemperanza all'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice Esecutore, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica.

Allega alla presente:

1. Ortofotosenza della zona di localizzazione dell'immobile.
2. Planimetria catastale del f.12 mapp. 28 e 29 del 06.02.2007.
3. Planimetria generale e riferimento documentazione fotografica.
4. Planimetria dell'immobile adibito ad abitazione ed ufficio.
5. Planimetria dei capannoni.
6. Tavola consuntiva dei valori.
7. Copia del progetto approvato nel 1988: relazione, planimetria generale, piante prospetti, sezioni e accessori capannoni e abitazione.

8. Copia della Concessione Edilizia del 1988.
9. Copia del Nulla Osta R.A.S. del 1988 per incremento volumetrico.
10. Copia del progetto di variante del 1989 relazione, planimetria generale, piante prospetti, sezioni e accessori abitazione.
11. Copia della Concessione Edilizia di variante del 1989.
12. Copia del tipo mappale n. 2007/553150.
13. Copia istanza del 21.11.2012 per inserimento in atti del tipo mappale n. 2007/553150.
14. Copia della procedura di accatastamento-DOCFA-.
15. Copia della planimetria catastale mapp 125 abitazione.
16. Copia della planimetria catastale mapp 126 e127 capannoni.
17. Copia del certificato di destinazione urbanistica al 25.10.2012.
18. Verbale del sopralluogo di accesso del 02.02.2007.
19. Documentazione fotografica (foto n. 1-2).
20. Documentazione fotografica (foto n. 3-4).
21. Documentazione fotografica (foto n. 5-6).
22. Documentazione fotografica (foto .n. 7-8).
23. Documentazione fotografica (foto n. 9-10).
24. Documentazione fotografica (foto n. 11-12).
25. Documentazione fotografica (foto n. 13-14).
26. Documentazione fotografica (foto n. 15-16).
27. Documentazione fotografica (foto .n. 17-18).
28. Documentazione fotografica (foto n. 19-20).
29. Documentazione fotografica (foto n. 21-22).
30. Documentazione fotografica (foto n. 23-24).

31. Documentazione fotografica (foto n. 25).

32. Parcella degli Onorari e delle spese.

CAGLIARI li 03.10.2013



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. VINICIO EUGENIO SERRA

