

TRIBUNALE DI CAGLIARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
ISCRITTO AL N°375/17  
DEL RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI CIVILI

CONTRO

PROMOSSO DA:

Procuratore:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Flaminia Ielo

C.T.U. Dott. Ing. Riccardo Calabresu  
Via Argonne, 3  
09122- Cagliari



## PREMESSA

Con decreto di nomina visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., in data 18/01/2022, il G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Riccardo Calabresu, con studio professionale in Cagliari, Via Argonne n.3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.5842, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione alla causa iscritta al n. 375/17 del Ruolo Generale, in sostituzione per revoca ad altro CTU, promossa dalla [REDACTED] e

[REDACTED], al fine di eseguire accertamenti tecnici relativi a n°1 (una) unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Samassi (SU), Via John Fitzgerald Kennedy n. 5, al Catasto Fabbricati, Fg. 25 mappale 3460; oltre a n°1 (una) azienda agricola zootecnica sita nel Comune di Serramanna (SU) con relativi terreni agricoli nella misura di n°7 (sette). Quindi al Catasto Fabbricati, Fg. 1 mappale 691 sub.3 il fabbricato agricolo Cat.D/10, e al Catasto Terreni, Fg. 1 i mappali: 8, 9, 94, 135 (ex135/a), 241(ex 241/a), 339 (ex 71/c), 775 (ex 110).

Prestato il giuramento di rito in data 25/02/2022, il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere, prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata inizialmente al 18/10/2022, poi posticipata al 19/01/2023 e ancora al 13/06/2023 (viste, accordate e concesse le istanze di proroga depositata dall'esperto nelle date del 16/09/2022 e del 18/01/2023) ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati:

**1) provveda – prima di tutto** - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

**2) a) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

**c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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



**3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

**4) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**5) proceda** – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

**6) indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

**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 il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto



anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

**13) determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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) **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 comprese);

c) **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;

d) **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 nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 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;

e) **invii telematicamente, 30 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 nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";

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

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

#### **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

La raccolta dei dati necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione presente nel fascicolo;
- sopralluoghi presso gli immobili oggetto del procedimento;
- rilievi metrici e fotografici degli immobili;
- accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Samassi e del Comune di Serramanna ;
- ispezioni presso SISTER dell'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Cagliari;
- acquisizione dei certificati anagrafici/di stato civile degli esecutati presso gli Uffici Demografici del Comune di Samassi;

Per il corretto espletamento del mandato, è stata altresì condotta una ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.

#### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

Dall'atto di pignoramento si evince che gli immobili oggetto del procedimento sono i seguenti:

**A) Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]**

1) in Comune di Serramanna in località Pimpisu piena proprietà dell'area distinta nel catasto al **foglio 1 mappali 8 e 9**.

2) in Comune di Serramanna in località Pimpisu piena proprietà dell'area distinta nel catasto al **foglio 1 mappali 94, 110, 135/a, 241/a**.

3) in Comune di Serramanna in località Pimpisu piena proprietà dell'area distinta nel catasto al **foglio 1 mappale 71/c**.

4) in Comune di Samassi Via Kennedy quota di comproprietà pari ad 1/2 (in regime di comunione legale con la Sig.ra [REDACTED] dell'area con sovrastante fabbricato distinta nel catasto al **foglio 25 mappale 3460 (ex 1420)**.

**B) Beni immobili di proprietà della Sig.ra [REDACTED]**

1) in Comune di Samassi Via Kennedy quota di comproprietà pari ad 1/2 (in regime di comunione legale con il Sig. [REDACTED] dell'area con sovrastante fabbricato distinta nel catasto al **foglio 25 mappale 3460 (ex mappale 1420)**.



Ad oggi in Catasto terreni al Comune di Serramanna in località Pimpisu **al foglio 1, i mappali 135/a e 241/a** attualmente sono **135 e 241**, poi il 71/c e il 110 sono ora rispettivamente il **339 e il 775**.  
Sul mappale 775 del Catasto Terreni vi è il mappale **691 sub. 3** del Catasto Fabbricati cioè il fabbricato zootecnico dell'azienda con un area di pertinenza di 24 are 16 ca .

**RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.**

Per facilità di lettura, si riportano di seguito i quesiti e le relative risposte.

**QUESITO N.1**

**PROVEDA – PRIMA DI TUTTO – A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE PREDISPOSTA DA QUEST'UFFICIO.**

Il sottoscritto ha provveduto all'invio dell'informativa per i debitori [REDACTED]. L'informativa è stata inviata in data 18/07/2022 a mezzo di raccomandata A/R, La raccomandata è stata inviata all'indirizzo: Comune di Samassi (SU), Via John Fitzgerald Kennedy n 5; la raccomandata è stata recapitata ai destinatari con data di ricevimento nel giorno 20/07/2022.

**QUESITO N.2.A**

**VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C. (ESTRATTO DEL CATASTO E CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, OPPURE CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI) SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI;**

Dall'esame dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi ai sensi dell'art. 567, 2° comma, C.P.C. e precisamente risulta allegata la certificazione notarile a firma del notaio Dott. [REDACTED] con studio in Bologna Galleria del Toro n. 3 in data 28 novembre 2017. [\(Allegato n. 6\)](#)

Il sottoscritto CTU, a seguito della verifica sulla provenienza del bene, in risposta al quesito può affermare che è stata riportata la cronistoria della corretta provenienza del bene.

Lo scrivente ha provveduto inoltre a integrare la documentazione con le visure attuali, per soggetto per l'immobile nonché le planimetrie, aggiornate tra giugno e novembre 2022, oltre l'estratto di mappa catastale. [\(Allegati n. 3a-3b-4a-4b-5\)](#)

**QUESITO N.2.B**

**PREDISPONGA, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E DI OGNI ULTERIORE VERIFICA CHE SI RIVELI NECESSARIA, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO), INDICANDO IN MANIERA CHIARA E ANALITICA SE SUSSISTA LA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL'ULTIMO VENTENNIO;**

Il sottoscritto ha provveduto a ricostruire la storia ipocatastale del bene oggetto del presente procedimento relativa all'ultraventennio. [\(Allegati n.10\)](#)



### Titoli di provenienza dei beni:

**Per l'immobile nel Comune di Samassi Via Kennedy 5** , quota di comproprietà pari ad 1/2 (in regime di comunione legale con la Sig.ra [REDACTED] dell'area con sovrastante fabbricato distinta nel catasto al foglio 25 mappale 3460 (ex 1420).

Al Sig. [REDACTED], la proprietà pervenne in forza di acquisto (di area edificabile) con atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Fadda di Cagliari del 15 gennaio 1980 rep. 18942, registrato a Cagliari il 1 febbraio 1980 al n. 1345, trascritto all'Agenzia del Territorio di Cagliari -Servizio di Pubblicità Immobiliare di CAGLIARI - all'articolo Reg. Part. 2567 Reg. Gen. 3110 del 13/02/1980, [REDACTED] nato a Serrenti il [REDACTED].

L'immobile oggetto dell'acquisto predetto è catastalmente attribuito a [REDACTED] in comunione legale dei beni, nell'atto di acquisto suddetto nulla viene però precisato circa lo stato civile dell'acquirente, che inoltre compare da solo.

**Per i terreni in Comune di Serramanna in località Pimpisu** con la piena proprietà dell'area distinta nel Catasto terreni al foglio 1 gli attuali mappali: 8,9,94,135(ex135/a),241(ex241/a),339(ex71/c),775(ex110) e Catasto fabbricati mappale 691 sub 3;

Sui mappali 8 e 9, al Sig. [REDACTED] per acquisto con atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Putzolu di Villacidro del 18 marzo 1976 rep. n. 6320, registrato a Sanluri il 29 marzo 1976 al n. 495, trascritto all'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di CAGLIARI - all'articolo Reg. Part. 4424 Reg. Gen. 5089 del 30/03/1976, da [REDACTED] nata a Samassi (CA) il 5 settembre 1915, piena proprietaria.

Relativamente ai mappali 94, 110, 135 (attuale) et 241 (attuale), per acquisto con atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Clarkson di Cagliari del 4 agosto 1977 rep. n. 80567, registrato a Cagliari il 24 agosto 1977 al n. 8974, trascritto all'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di CAGLIARI - all'articolo Reg. Part. 11462 Reg. Gen. 13675 del 30/08/1977, da [REDACTED] nata a Gonnosfanadiga il 23 aprile 1896, piena proprietaria.

Quanto al mappale 339 (attuale), per acquisto con atto di compravendita a rogito Notaio Ugo Pasolini di Cagliari del 2 marzo 1979 rep. n. 39973/29416, registrato a Cagliari il 24 agosto 1977 al n. 8974, trascritto all'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di CAGLIARI - all'articolo Reg. Part. 4055 Reg. Gen. 4770 del 12/03/1979, da [REDACTED] [REDACTED], tutti nati a Samassi, rispettivamente l'8 agosto 1907, il 7 giugno 1921, ed il 15 febbraio 1915, pieni proprietari.

### Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/1980 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 3110  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/1981 - Registro Particolare 21849 Registro Generale 26443  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO  
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/1987 - Registro Particolare 5289 Registro Generale 7186



ATTO AMMINISTRATIVO - ATTO AMMINISTRATIVO

Nota disponibile in formato immagine

4. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/1999 - Registro Particolare 4165 Registro Generale 22525

Pubblico ufficiale IBBA FRANCO Repertorio 53218 del 28/07/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SAMASSI(CA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3394 del 31/07/2019

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/2005 - Registro Particolare 21401 Registro Generale 31899

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 914/2005 del 25/07/2005

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAMASSI(CA), SERRAMANNA(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2011 - Registro Particolare 3516 Registro Generale 4972

Pubblico ufficiale CONSORZIO DI BONIFICA DELLA SARDEGNA MERIDIONALE Repertorio 2 del 01/02/2011

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Immobili siti in SERRAMANNA(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2017 - Registro Particolare 20911 Registro Generale 28303

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5368/2017 del 21/09/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAMASSI(CA), SERRAMANNA(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2019 - Registro Particolare 3394 Registro Generale 23111

Pubblico ufficiale IBBA FRANCO Repertorio 53218 del 28/07/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SAMASSI(CA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4165 del 1999

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**QUESITO N.2.C**

**ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ARTICOLO 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA;**



Oltre l'estratto di mappa catastale dei terreni nel Comune di Serramanna il sottoscritto ha acquisito la planimetria catastale del bene d'abitazione nel Comune di Samassi , aggiornata al 05/07/2022, oltre alla planimetria catastale del fabbricato agricolo nel Comune di Serramanna aggiornata al 23/11/2022 depositati presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari. [\(Allegati n. 4a-4b-5\)](#)

Inoltre in data 25/07/2022 si è ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Samassi la documentazione inerente anche le tavole grafiche di inquadramento territoriale riferite all'immobile d'abitazione nella Via Kennedy 5 e la relativa Concessione edilizia e le Autorizzazioni Edili. Invece in data 22/12/2022 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna si sono ottenuti i documenti Autorizzativi del fabbricato agricolo con le relative tavole grafiche di inquadramento territoriale riferite all'azienda nel Comune di Serramanna. [\(Allegato n. 8a-8b\)](#)

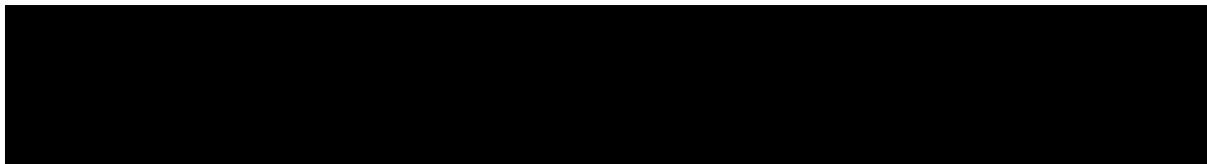
#### **QUESITO N.2.D**

**ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI;**

Il documento compare presente agli atti, e non vi è nessuna segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti. [\(Allegato n. 6\)](#)

#### **QUESITO N.2.E**

**VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBA DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO; IN DIFETTO, PROCEDA ALL'IMMEDIATA ACQUISIZIONE DELLO STESSO, PRECISANDO NEL MODULO DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE LO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO COME RISULTANTE DAL CERTIFICATO; IN CASO DI ESISTENZA DI RAPPORTO DI CONIUGIO ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI MATRIMONIO RILASCIATO DAL COMUNE DEL LUOGO IN CUI SIA STATO CELEBRATO, CON INDICAZIONE DELLE ANNOTAZIONI A MARGINE. LADDOVE RISULTI CHE ALLA DATA DELL'ACQUISTO L'ESECUTATO FOSSE CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE ED IL PIGNORAMENTO NON SIA STATO NOTIFICATO AL CONIUGE COMPROPRIETARIO, L'ESPERTO INDICHERÀ TALE CIRCOSTANZA AL CREDITORE PROCEDENTE ED AL G.E.;**



Dall'estratto del Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato civile in data 15/07/2022, non vi è nessuna annotazione. [\(Allegato n.7\)](#)

#### **QUESITO N.3**

**DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO ALL'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.);**

Il primo sopralluogo effettuato alla presenza del Sig. [REDACTED] (IVG in Custodia), è stato programmato per il giorno 7/12/2022 alle ore 9:30 e si è concluso alle 10:30. Nel corso del sopralluogo nessuna attività peritale di rilievo (fate alcune foto all'ingresso dell'azienda agricola) poiché il debitore dichiarava di avere problemi di salute per cui non poteva ricevere.



Riprogrammato un secondo sopralluogo per il giorno 15/12/2022 alle ore 14:30 conclusosi alle 15:50, il sottoscritto CTU ha potuto prendere visione degli immobili alla presenza dei due esecutati e del Sig. Suelzu G. (IVG in Custodia).

Individuati catastalmente gli immobili, si è proceduto con l'abitazione in Samassi per poi concludere in agro di Serramanna presso azienda zootecnica. Di tutti i cespiti ( fabbricati) è stato eseguito un rilievo metrico di riscontro e un rilievo fotografico al quale è seguita la predisposizione di due documenti contenenti una sintesi dei rilievi fotografici. **(Allegato n.2a - 2b)**

## PER L'IMMOBILE NEL COMUNE DI SAMASSI VIA KENNEDY 5

Sig. [REDACTED] ha quota di comproprietà pari ad 1/2 (in regime di comunione legale con la Sig.ra [REDACTED] dell'area con sovrastante fabbricato distinta nel catasto al foglio 25 mappale 3460 (ex 1420):

### Descrizione e confini

L'immobile oggetto di perizia è situato nella Via J.F. Kennedy al n.3 e 5 del Comune di Samassi nella parte est rispetto al rio FluminiMannu, nella area nord del Comune di Samassi. E' una casa unifamiliare su due livelli con sottotetto, con cortile privato, esposta con l'ingresso principale a nord-ovest. Confinante con la via principale sul lato nord-ovest quindi sul lato nord-est, sud-est e sud-ovest con altre proprietà.

L'abitazione risulta costruita al centro del cortile di circa 328 mq dove però sulla parte posteriore vi è realizzata una tettoia di copertura (presumibilmente in eternit), dove per quanto riscontrato dai documenti agli atti del Comune di Samassi risulta autorizzata nel 1990.

Il cortile risulta parte piantumato a giardino e parte pavimentato a cemento con massetto o piastrelle rettangolari colorate in cls. Esternamente il confine con la strada risulta finito in muratura non tinteggiata e con tegole su tutta la linea di confine con la via Kennedy con una ringhiera ad aria passante come pure il cancello carrabile in metallo e il portoncino d'ingresso pure questo con copertura a tegole .

Esternamente la casa risulta intonacata finito ma tinteggiata solo nelle parti interne dei loggiati e nelle verande.

Le altezze interne dell'abitazione sono di 3 m al piano inferiore e di 2,80 al piano superiore.

Al piano terra entrando dall'ampio ingresso con serramento in PVC bianco troviamo una sala grande, due camere affiancate e poi una cucina pranzo con caminetto. Tutti questi ambienti alti circa 3.00 m, hanno finestre a vasistas che aprono verso il cortile posteriore della casa.

Nell'ampia sala del piano terra vi è il bagno con finestra completo di sanitari il quale risulta posto sotto una parte della scala interna che porta al piano superiore. A questo piano si accede tramite la scala interna ma anche da una scala esterna posta sul prospetto principale.

Quella interna ha un percorso a forma di L con due rampe lunghe con finitura in cotto sulla pedata. Dalla scala si arriva al vano cucina del piano superiore attraverso un disimpegno/andito con porta per separare gli ambienti.

La cucina/sala pranzo di oltre 20 mq ha ampia finestra ed è dotata di cucinino di quasi 6 mq con portafinestra in uscita al balcone di quasi 7 mq che affaccia ad angolo sul lato ovest dell'immobile.

Uscendo dalla cucina si trova un andito che preso a sinistra ci porta al vano salotto di oltre 21 mq dotato di ampia portafinestra che da alla veranda di oltre 16 mq sul prospetto principale. Anche l'andito finisce verso l'esterno sulla stessa veranda tramite portafinestra d' ingresso principale al piano.

Percorrendo l'andito verso destra si arriva ad un corridoio dove ci sono gli ingressi di tutte le camere da letto dell'abitazione esposte verso sud-est.

Guardando a destra del corridoio troviamo frontalmente l'ingresso di una camera ampia poco più di 15 mq con ampia finestra, in aderenza un'altra camera singola di oltre 9 mq anche questa ben illuminata da ampia finestra, e in aderenza ancora troviamo il bagno completo a servizio del piano. Quindi sulla parte opposta del corridoio frontalmente abbiamo la porta della terza camera del piano superiore ampia oltre 19 mq anch'essa dotata di ampia finestra.

Tra l'ultima camera descritta e il bagno ci sarebbe dovuto essere un piccolo servizio secondo quanto visto sia in planimetria catastale nonché in concessione edilizia, invece lo spazio è stato utilizzato come vano



scala per poter realizzare una scala in muratura (sufficientemente rifinita) per accedere al sottotetto utilizzato come sgombero/ripostiglio. Questo ambiente separato dal vano scala con una porta in legno ordinario si presenta con una finitura al grezzo, non è tramezzato e occupa la superficie dell'intera sagoma dell'immobile. Vi sono tre abbaini (2 verso la via principale) con infissi in legno e vetro ordinari che danno luce e aria all'intero ripostiglio completamente utilizzato per scatole, brandine e oggetti non di utilizzo quotidiano. La copertura dell'immobile è con tegole a due falde principali.

#### Stato di conservazione e manutenzione edificio

L'immobile presenta nel suo complesso alcune parti che necessitano di una manutenzione straordinaria soprattutto al piano terra.

Qui sono presenti in diverse pareti e in parte dei soffitti in corrispondenza degli infissi alcune efflorescenze e macchie di umidità dovute a delle infiltrazioni d'acqua per effetto di fenomeni atmosferici.

Sempre al piano inferiore troviamo alcuni punti di umidità di risalita in zona cucina.

Al piano superiore invece in corrispondenza della scala che porta al sottotetto, sulla prima rampa aderente al bagno vi è probabilmente una perdita dal bagno che crea una macchia di umidità sulla parete.

Sulla copertura necessita una sostituzione delle gronde poiché deteriorate in alcuni punti.

#### Impianti tecnologici

L'abitazione è dotata di impianto elettrico (fatto nell'anno di costruzione ma con evidenti parti in aggiunta a canalette di apparati di illuminazione) , citofonico , antenna tv e impianto idrico.

Non sono presenti impianti di riscaldamento tanto meno di raffrescamento estivo.

#### Finiture

Tutto l'immobile appare intonacato ma tinteggiato solo in piccola parte. Internamente tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati di bianco.

Le finiture delle pareti e dei soffitti interni sono costituite da intonaco civile liscio e tinteggiatura. Al piano inferiore la pavimentazione risulta essere in cotto o simile clinker a rettangoli 20x30, con la stessa finitura è rivestita la scala interna; mentre al piano superiore tutta la pavimentazione è in piastrella chiara tipo gres porcellanato. Le porte interne sono in legno e vetro a quadrotti tipo inglese, come pure le finestre del piano superiore sono in legno, vetro semplice all'inglese e persiane in legno. Risultano in legno pieno invece le porte poste alle camere del piano terra, qui troviamo anche le finestre a vasistas in alluminio e vetro semplice.

#### Tabella delle superfici utili:

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

<b>Superfici coperte calpestabili</b>	<b>N° parti</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
PIANO TERRA - SALA PRINCIPALE	49,20			49,20
PIANO TERRA - CAMERA 1		4,52	3,80	17,18
PIANO TERRA - CAMERA 2		4,52	4,21	19,03
PIANO TERRA - CUCINA-PRANZO		4,52	5,50	24,86
PIANO TERRA - BAGNO		3,00	2,75	8,25
PIANO PRIMO - ANDITI E DISIMPEGNI	13,10			13,10
PIANO PRIMO - CUCINA/SALA PRANZO	20,61			20,61
PIANO PRIMO - CUCININO	5,71			5,71
PIANO PRIMO - SALOTTO		4,00	5,80	23,20
PIANO PRIMO - CAMERA M L1	19,30			19,30
PIANO PRIMO - CAMERA L2	15,45			15,45
PIANO PRIMO - CAMERA L3	9,60			9,60



PIANO PRIMO - BAGNO	7,00			7,00
PIANO PRIMO - VANO SCALA AL SOTTOTETTO	3,00			3,00
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie totale		235,49
		Superficie commerciale		235,49
<b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti</b>	<b>N° parti</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
PIANO PRIMO - VERANDA	16,24			16,24
PIANO PRIMO - BALCONE	6,80			6,80
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30%)		Superficie totale		23,04
		Superficie commerciale		6,91
<b>Superfici scoperte - Giardini di ville / villini</b>	<b>N° parti</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
CORTILE ESTERNO	327,92			327,92
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10%)		Superficie totale		327,92
		Superficie commerciale		32,79
<b>Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti</b>	<b>N° parti</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
SOTTOTETTO GREZZO - SGOMBERO	125,00			125,00
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)		Superficie totale		125,00
		Superficie commerciale		62,50
		Superficie commerciale		337,69

## PER I TERRENI IN COMUNE DI SERRAMANNA IN LOCALITÀ PIMPISU

Sig. ██████████ ha la piena proprietà dell'area distinta nel Catasto terreni al foglio 1 gli attuali mappali: 8,9,94,135(ex135/a),241(ex241/a),339(ex71/c),775(ex110) e Catasto fabbricati mappale 691 sub 3;

### Descrizione e confini

L'azienda, con sede in un unico corpo (tranne i 2 vicini mappali 8 e 9), nel comune di Serramanna al FG. 1, MAPP. 8,9,94,110,241,135, 339 e 775 in località "Pimpisu"; è dislocata a circa 5 km dal centro abitato di Samassi e circa 8,5 km dal Comune di Serramanna, facilmente raggiungibile dalla strada provinciale SP60 Samassi-Villacidro. L'accesso all'azienda avviene attraverso la strada poderale interna all'azienda larga circa 4 m e lunga 320 m circa dalla strada Provinciale. Accesso in prossimità dell'inizio della strada poderale, tramite un cancello semplice a tubi e rete montato su pilastri e muretti ben rifiniti.

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso agricolo per allevamento zootecnico, costituito da due corpi di fabbrica, sostanzialmente di tipo murario e telaio in metallo. Il corpo principale ad uso produzione vera e propria è un fabbricato abbastanza recente e meglio rifinito rispetto al fabbricato originario utilizzato principalmente per ovile (con 350 capi) e deposito.

I fabbricati zootecnici risultano su un'area di circa 2416 mq. con mappale 691 sub. 3 al fg.1 del Catasto di Serramanna. Quest'area insiste sul mappale 775 (ex110), dove a sud di questo troviamo i mappali 135 e di seguito il 241 tutti collegati. A nord dei fabbricati abbiamo i terreni con mappale 94 e unito a questo il terreno con mappale 339 (ex71/c).

I mappali 8 e 9 invece posti a nord ovest sono fisicamente staccati dal resto del fondo aziendale ma collegati da strada poderale interna che dista dal comparto solo 200 metri.

Per una maggior chiarezza dei mappali aziendali e dei suoi confinanti si rimanda all'allegato "estratto di mappa" catastale.



#### Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Il complesso agricolo con terreni pressoché pianeggianti e di forma regolare, risulta recintato non del tutto per i suoi lati perimetrali con altri confini.

Le strade poderali che lo collegano alla viabilità principale risultano regolari e percorribili tutto l'anno. Sono presenti lungo la strada poderale di accesso due cunette laterali, di scolo, per defluire più facilmente le acque piovane.

Sull'area esterna si trovano delle carcasse di auto fuori uso come pure si vedono delle lastre di cemento amianto utilizzate per creare una specie di baracca provvisoria e posticcia.

Tutta l'area esterna cortilizia prossima ai due fabbricati rurali risulta con una pavimentazione inadeguata nei passaggi pedonali, con un fondo fangoso e limaccioso che crea una disagiata mobilità interna nel periodo dell'anno in concomitanza delle piogge.

#### Stato di conservazione e manutenzione edifici

I due fabbricati che costituiscono l'azienda sono due corpi posti ortogonalmente l'uno rispetto all'altro quasi a formare una "L".

Il fabbricato utilizzato per la produzione è realizzato in muratura con copertura in capriate metalliche e tetto a pannelli. Le altezze dei due fabbricati sono di circa 2,75 per il fienile usato a STALLA, poi abbiamo la parte dell'OVILE nell'altro fabbricato con altezza di circa 5,70 al colmo e a seguire nello stesso stabile la SALA MUNGITURA alta circa 4 m.

rifinito con intonaco e tinteggiatura in tutte le parti. Qui sono presenti pavimentazioni e piastrelle in tutte le sale di lavorazione e nei servizi sanitari.

Composto da un ovile (usato come fienile), una sala mungitura, una sala d'attesa, una sala per la lavorazione del latte, sala motori e servizio igienico con antibagno.

L'altro fabbricato risulta incompleto e fatiscente poiché ha la coperture in eternit, la totalità dei muri sono a vista con i blocchetti in cemento uniti a malta ma senza essere intonacati e tinteggiati, alcune parti presentano pannelli e lamiere con funzione parete esterna in prossimità della zona stalla dove soggiornano i capi ovini.

In questo fabbricato ci sono quindi la stalla, due magazzini dove uno non ha copertura per metà del vano e sui blocchetti in cls grezzi si accenna una finestra mai realizzata. L'altro magazzino (usato però evidentemente per custodire l'azienda) risulta essere una stanza con pareti tinteggiate, arredata con un cammino, tavolo e tv, avente un ingresso con porta e finestra in legno.

#### Impianti tecnologici

L'azienda è collegata alla linea elettrica con allaccio nei pressi dell'ingresso della stessa azienda lungo la strada poderale principale.

Vi è la fornitura idrica per gli usi agricoli dell'azienda zootecnica, ma vi è la presenza di un pozzo di 30 m come da documentazione dei progetti presenti al Comune.

I reflui aziendali sono gestiti in loco con una fossa Imhoff di primo impianto e con una vasca concimaia in CLS di circa 70 mq, profonda circa 1.50 m per il trattamento umidi e fanghi ecc.

La sala mungitura è attrezzata per la raccolta del latte su 24 capi ovini per turno, una capacità riscontrata dai documenti di progetto.

#### Finiture

nel complesso scarse, o sufficienti per il fabbricato di produzione.



## Tabella delle superfici utili:

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
OVILE		15,20	12,20	185,44
SALA ATTESA		8,20	3,95	32,39
SALA MUNGITURA		8,20	7,75	63,55
SALA LATTE		5,50	4,40	24,20
SALA MOTORI		2,15	2,00	4,30
W.C. E ANTI W.C.		2,15	2,30	4,94
STALLA (Fienile)		14,00	8,50	119,00
DEPOSITO 1		5,00	3,85	19,25
DEPOSITO 2		4,60	3,85	17,71
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		470,78
		Superficie commerciale		470,78

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
AREA FRONTE DEPOSITO 1 (Vano coperto 1/2)		5,00	4,05	20,25
LOGGIA		4,60	3,85	17,71
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		37,96
		Superficie commerciale		8,80

Superfici scoperte - Giardini di appartamento	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Area del fabbricato agricolo	2	416,00		2 416,00
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda		2 416,00
		Superficie commerciale		85,98

		Superficie utile netta		470,78
		Superficie utile lorda		470,78
		Superficie commerciale		565,56

### QUESITO N.4

ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ:

A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN QUESTO CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO;

I dati catastali non sono difforni per cui si ha l'individuazione del bene però alcuni mappali sono modificati a seguito degli aggiornamenti catastali come da visure allegate.

Per l'immobile nel Comune di Samassi Via Kennedy 3/5 (era errato il civico n.7) , quota di comproprietà al Sig. [REDACTED] dell'area con sovrastante fabbricato distinta nel catasto al foglio 25 mappale 3460 (ex 1420).



Per i terreni in Comune di Serramanna in località Pimpisu con la piena proprietà al Sig. [REDACTED] dell'area distinta nel Catasto terreni al foglio 1 gli attuali mappali: 8, 9, 94, 135 (ex135/a), 241 (ex241/a), 339 (ex71/c), 775 (ex110) e Catasto fabbricati mappale 691 sub 3;

#### QUESITO N.5

**PROCEDA - PRIMA DI TUTTO - ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACCATASTATI E ANCHE DI QUELLI SOLO IDENTIFICATI D'UFFICIO DAL CATASTO (CC.DD. IMMOBILI FANTASMA), SALVO CHE NON SIANO TOTALMENTE ABUSIVI E DESTINATI ALLA DEMOLIZIONE; PROCEDA OVE NECESSARIO E SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI SEMPLICI DIFFORMITÀ;**

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento sono accatastate correttamente tranne al piano inferiore dell'immobile in Samassi dove risulta uno spazio unico in planimetria catastale diversamente allo stato di fatto come descritto in relazione. Stesse difformità al piano superiore dove al posto del vano scala che porta al sottotetto vi è un piccolo servizio igienico. Alcune differenze sulla posizione di due pareti non presenti allo stato di fatto (ingresso eliminato) e la mancanza di una finestra in planimetria ma realmente presente nel vano cucina/sala pranzo del piano superiore.

Inoltre in agro di Serramanna nel fabbricato agricolo dove vi è quella parte di vano denominato "Deposito" (il più grande) non è completato ne sul fronte murario ne sulla copertura, il quale risulta un vano chiuso in planimetria catastale. [\(Allegati n. 4a-4b\)](#)

#### QUESITO N.6

**INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE; INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO – EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCONTRATI E DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 E 40, COMMA 6° DELLA L.28 FEBBRAIO 1985, N.47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, TENUTO CONTO CHE, TRA LE CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELL'ULTIMO COMMA DELL'ARTICOLO 40 L. 47/1985, È RICHIESTO CHE LE RAGIONI DI CREDITO PER CUI SI INTERVIENE O PROCEDE SIANO DI DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE DI CONDONO APPLICABILE; QUANTIFICHİ ALTRESÌ I COSTI DI SANATORIA; ALTRIMENTI VERIFICHİ L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO , DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA; PRECISI SE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 34 D.P.R. 380/2001, LE EVENTUALI VIOLAZIONI DI ALTEZZA, DISTACCHI, CUBATURA O SUPERFICIE COPERTA ECCEDANO O NO PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE IL 2 PER CENTO DELLE MISURE PROGETTUALI;**

L'immobile azienda agricola zootecnica sita nel Comune di Serramanna (SU) con relativi terreni agricoli ricadono in Zona E - Articolo 14 del PUC del Comune di Serramanna



1) Comprende le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.[...].

Invece l'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Samassi (SU), Via John Fitzgerald Kennedy n. 3/5 ricade in B2 / Zona di completamento semintensivo del Programma di Fabbricazione.

Per quanto riguarda la verifica della conformità urbanistica, a seguito di accesso agli atti, in data 25/07/2022 si è ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Samassi la documentazione inerente l'immobile d'abitazione nella Via Kennedy 5 e la relativa Concessione edilizia e le Autorizzazioni Edili. Invece in data 22/12/2022 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna si sono ottenuti i documenti del fabbricato agricolo nel Comune di Serramanna ([Allegato n. 8a-8b](#))

### **Conformità Urbanistica dell'immobile nel Comune di Samassi:**

Le Autorizzazioni presenti agli atti presso l'ufficio tecnico relative al **fabbricato sito nella Via J.F. Kennedy N.3/5**, distinta in catasto f. al foglio 25 mappale 3460 (ex 1420), sono:

- **Concessione edilizia n° 81 del 27.11.1980;**
- **Autorizzazione edilizia n° 53 del 13.04.1990** (tettoia di copertura esterna);
- **Autorizzazione edilizia n° 67 del 16.06.1995**

Le planimetrie (come pure quelle catastali) dell'immobile risultano quasi adeguate e conformi alle misure in senso generale.

In Concessione Edilizia del 1980 il piano terra viene indicato come CANTINATO, di fatto qui tutte le finestre sono a vasistas pur non avendo i muri perimetrali neanche posteriormente con terra in aderenza per poterlo considerare un seminterrato.

Al piano terra dove catastalmente e in Concessione edilizia appare in planimetria un ambiente unico denominato LOCALE DI SGOMBERO di 129.91 mq, alto 3.00 m, nello stato reale è stato suddiviso in più ambienti. Abbiamo una sala principale di quasi 50 mq appena si entra dal cortile esterno, poi frontalmente alla sala abbiamo due camere affiancate rispettivamente di 17 mq circa, 19 mq, come pure la cucina pranzo con camminetto di quasi 25 mq che si collega alla sala con un'apertura ampia senza porte. Sulla destra della sala posto in corrispondenza delle scale interne per salire al piano superiore, abbiamo un bagno completo di tutti i sanitari.

Al piano primo invece la corrispondenza con la planimetria catastale e il progetto autorizzativo al comune di Samassi risulta adeguato tranne per un vano denominato SERVIZIO di circa 3.00 mq che nello stato reale risulta essere un vano scala per collegare l'abitazione al sottotetto lasciato quest'ultimo con finitura al grezzo e utilizzato come ripostiglio e sgombero. Qui troviamo tre abbaini per dare luce e aria al sottotetto che nei documenti di progetto della Concessione Edilizia non sono contemplati.

Un'altra leggera difformità al piano primo risulta essere il vano denominato INGRESSO di circa 3.60 mq il quale non è stato più realizzato preferendo lasciare il proseguo dell'andito fino alla VERANDA fronte strada e dando la possibilità di avere il vano SALOTTO più grande eliminando le due pareti ad angolo dell'ingresso non realizzato.

Da segnalare nell'accatastamento la mancanza della finestra della cucina/sala pranzo al piano superiore che risulta essere presente anche nella concessione edilizia del 1980.



### **Conformità Urbanistica degli immobili nel Comune di Serramanna:**

Il fabbricato agricolo è stato realizzato con la **concessione edilizia n. 31/97 del 10 giugno 1997**, rilasciata dal comune di Serramanna. A questa si aggiunge la **Concessione Edilizia n. 27/98 dell' 11 maggio 1998** per esecuzione dei lavori in variante alla precedente.

Vi sono due pratiche **SUAPE: la n.78 del 2011**, relativa a degli interventi di manutenzione straordinaria legata ai lavori relativi ai danni subiti per le piogge alluvionali del 22 ottobre, del 4, 27, 28 novembre 2008; e la **n.4023 del 2015** che fa riferimento in parte alla precedente ma soprattutto a. " *progetto per l'ampliamento di un ovile esistente, restauro di una vasca raccolta liquami e sistemazioni agrarie sul fondo agricolo di pertinenza*" dove i lavori non risultano effettuati sulle parti murarie dei fabbricati.

Quanto risulta nelle tavole di progetto e in catasto appare veritiero nello stato reale, tranne quella parte di vano del Deposito non completato ne sul fronte murario ne sulla copertura.

### **Per tutti i fabbricati in esproprio, sia in Comune di Samassi che in Serramanna non risulta agli atti nessun Certificato di Agibilità.**

Le difformità presenti nell'immobile di Samassi:

1. piano terreno suddiviso in più ambienti anziché essere uno spazio unico;
2. la scala che porta dal piano superiore al sottotetto,

possono essere sanate dal punto di vista urbanistico mediante la presentazione di una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del Decreto Legislativo 380/2001.

Per entrambi i fabbricati in esproprio le differenze di altezza, distacchi, cubatura e superficie coperta riscontrati dal sottoscritto nel confronto tra il progetto concesso e lo stato di fatto, non eccedono il 2% di tolleranza edilizia prevista dalle norme vigenti.

### **QUESITO N.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; ALLEGHI, IN QUESTO CASO, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;**

Il bene pignorato è vendibile in due lotti, in quanto essi sono due unità autonome :

**LOTTO 1 - Abitazione nel Comune di Samassi;**

**LOTTO 2 - Azienda Zootecnica con relativi terreni nel Comune di Serramanna.**

### **QUESITO N.8**

**SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE AI MEDESIMI SPETTANTE; DICA SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA E PROCEDA, IN QUESTO CASO, ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (PROCEDENDO OVE NECESSARIO ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI E PREVEDENDO GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; PROCEDA, IN CASO CONTRARIO,**



**ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART.577 C.P.C.. DALL'ART.846 C.C. E DALLA L. 3 GIUGNO 1940, N.1078;**

Il sottoscritto ha effettuato la stima dell'intero compendio relativamente ai beni risultanti ai due esecutati secondo le quote di proprietà.

Il bene in Serramanna oggetto del presente procedimento costituisce unità poderali, terreni o fondi agricoli pertanto ad essi si applica l'art.577 c.p.c., l'art.846 c.c. e la L. 3 giugno 1940, n.1078.

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

**ACCERTI SE IL BENE È "LIBERO" OPPURE "OCCUPATO DAL DEBITORE E SUOI FAMILIARI" (E, DI REGOLA, SARÀ PERCIÒ CONSIDERATO "LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO") OPPURE "OCCUPATO DA TERZI"; IN TALE ULTIMO CASO OCCORRE INDICARE: IL TITOLO VANTATO DAL TERZO; LA DATA DI REGISTRAZIONE DELLA LOCAZIONE E IL CORRISPETTIVO (SE CORRISPONDE ANCHE DOPO IL PIGNORAMENTO E COME DEPOSITATO NELL'INTERESSE DEI CREDITORI) ESPRIMENDO UN GIUDIZIO DI CONGRUITÀ/INCONGRUITÀ DEL CANONE FISSATO (ED INDICANDO IL DEPREZZAMENTO SUBITO DALL'IMMOBILE IN CASO DI OFFERTA IN VENDITA CON LOCAZIONE IN CORSO); LA PRIMA DATA DI SCADENZA UTILE PER L'EVENTUALE DISDETTA (E QUALORA TALE DATA SIA PROSSIMA, DARNE TEMPESTIVA INFORMAZIONE AL CUSTODE E AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE); L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO (ALLEGARE COPIA DI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI O ESIBITI);**

Nel corso del sopralluogo del 15/12/2022 il sottoscritto ha avuto evidenza che l'immobile pignorato riferito all'abitazione di Samassi risulta attualmente abitato quale abitazione principale e occupato dai due esecutati insieme ai due figli. L'azienda agricola in Serramanna è utilizzata e occupata dal debitore che ne ha la piena proprietà.

#### **QUESITO N.10**

**OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE;**

Vedasi risposta al quesito n.9.

#### **QUESITO N.11**

**INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ;**

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici né storici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **QUESITO N.12**

**VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;**

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

#### **QUESITO N.13**

**DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA**



PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;

Il sottoscritto ha provveduto a stimare i beni oggetto del presente procedimento e le relative relazioni di stima sono allegate alla presente. [\(Allegato n.9a-9b\)](#)

Dovendo procedere alla stima del bene e quindi alla determinazione del valore venale dell'immobile di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ritiene adeguato operare con metodo sintetico comparativo, mediante la comparazione tra il complesso delle caratteristiche tecnico-economiche del bene in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa.

Quindi per i fabbricati si è tenuto conto dei principali metodi di stima, utilizzando tutti o parte di questi abbinati per avvicinarsi ad un valore il più verosimile secondo il Confronto Diretto - la Capitalizzazione del Reddito - il Valore di Costruzione.

### **LOTTO 1 - Abitazione nel Comune di Samassi**

• ABITAZIONE IN SAMASSI - Fabbricato sito nel Comune di SAMASSI (SU) VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY 3/5

#### **TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		166.020,45 €
Valore medio di mercato	= 675,00 € x 0,49 x 337,69 m <sup>2</sup>	111.690,97 €
Valore per confronto diretto	= 600,00 € x 0,49 x 337,69 m <sup>2</sup>	99.280,86 €
Valore per capitalizzazione	= (6.500,00 € / 4,26) x 100	152.582,16 €
Valore stimato	= ( 99.280,86 € + 166.020,45 € + 152.582,16 € + ) / 3	139.294,49 €

**Valore stimato (Arrotondato All'euro): 139.294,00 €**

N°	Tipo	Comune	PR.	Indirizzo	Sez.	Fogl.	Mapp.	Sub.	Civico	Piano	Scala	Interno	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	ABITAZIONE IN SAMASSI													
	Fabbricato	SAMASSI	SU	VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY					3/5	T-1			139 294,00 €	337,69 m <sup>2</sup>
													139 294,00€	337,69 m <sup>2</sup>



## LOTTO 2 - Azienda Zootecnica con relativi terreni nel Comune di Serramanna.

• FABBRICATO AGRICOLO AZIENDA ZOOTECNICA Fg.1 mapp.691 sub.3 - SERRAMANNA (SU) LOCALITA' PIMPISU - SP 60

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		188.312,00 €
Valore medio di mercato	= 400,00 € x 0,64 x 565,56 m <sup>2</sup>	144.782,85 €
Valore per confronto diretto	= 450,00 € x 0,64 x 565,56 m <sup>2</sup>	162.880,70 €
Valore per capitalizzazione	= (16.500,00 € / 5,48) x 100	301.094,89 €
Valore di costruzione	= 5,00 € x 470,78 m <sup>2</sup> + 600,00 € al m <sup>2</sup> x 565,56 m <sup>2</sup> x 0,64	219.528,17 €
Valore stimato	= ( 162.880,70 € + 188.312,00 € + 144.782,85 € + 301.094,89 € + 219.528,17 € + ) / 5	203.319,72 €

**Valore stimato (Arrotondato All'euro): 203.320,00 €**

- TERRENO AGRICOLO Fg.1 mp.8 - Terreno sito nel comune di SERRAMANNA (SU) LOCALITA' PIMPISU - SP 60
- TERRENO AGRICOLO Fg.1 mp.9 - Terreno sito nel comune di SERRAMANNA (SU) LOCALITA' PIMPISU - SP 60
- TERRENO AGRICOLO Fg.1 mp.94 - Terreno sito nel comune di SERRAMANNA (SU) LOCALITA' PIMPISU - SP 60
- TERRENO AGRICOLO Fg.1 mp.135 - Terreno sito nel comune di SERRAMANNA (SU) LOCALITA' PIMPISU - SP 60
- TERRENO AGRICOLO Fg.1 mp.241 - Terreno sito nel comune di SERRAMANNA (SU) LOCALITA' PIMPISU - SP 60
- TERRENO AGRICOLO Fg.1 mp.339 - Terreno sito nel comune di SERRAMANNA (SU) LOCALITA' PIMPISU - SP 60
- TERRENO AGRICOLO Fg.1 mp.775 - Terreno sito nel comune di SERRAMANNA (SU) LOCALITA' PIMPISU - SP 60

Le principali caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un terreno agricolo sono: la qualità dei terreni dal punto di vista agricolo, la giacitura, la presenza di opere e apparecchiature idriche per l'irrigazione, l'accessibilità, la vicinanza alle strade comunali di penetrazione agraria, l'ubicazione rispetto al centro urbano più vicino.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si attribuisce agli immobili in oggetto la seguente valutazione :

### **TERRENI IN SERRAMANNA (SU) LOCALITA' PIMPISU - SP 60 Foglio 1**

mappale	Tipo	Valore Unit.(€/m2)	Totale stima (€)	Superficie Commerciale (mq)
<b>8</b>	oliveto	3,75	56. 775,00	15. 140,00
<b>9</b>	seminativo	1,75	59. 202,00	33. 830,00
<b>94</b>	seminativo	1,75	38. 176,00	21. 815,00
<b>135</b>	seminativo	1,75	8 .514,00	4 .865,00
<b>241</b>	seminativo	1,75	4. 568,00	2. 610,00
<b>339</b>	seminativo	1,75	23. 870,00	13. 640,00
<b>775</b>	seminativo	1,75	49. 138,00	28. 079,00
			<b>240.243,00</b>	<b>119.979,00</b>



**CORPO AZIENDALE ZOOTECNICO IN SERRAMANNA (SU) LOCALITA' PIMPISU - SP 60 Foglio 1**

mappale	Tipo	Valore Unit.(€/m2)	Totale stima (€)	Superficie Commerciale (mq)
<b>691 sub. 3</b>	Fabbricati D/10	359,50	203.320,00	* 565,56
<b>8</b>	oliveto	3,75	56.775,00	15.140,00
<b>9</b>	seminativo	1,75	59.202,00	33.830,00
<b>94</b>	seminativo	1,75	38.176,00	21.815,00
<b>135</b>	seminativo	1,75	8.514,00	4.865,00
<b>241</b>	seminativo	1,75	4.568,00	2.610,00
<b>339</b>	seminativo	1,75	23.870,00	13.640,00
<b>775</b>	seminativo	1,75	49.138,00	28.079,00
			<b>443.563,00</b>	<b>120.544,56</b>

\* I fabbricati risultano su un'area cortilizia di circa 2.416 mq. con il mappale 691 sub. 3 al fg.1 estrapolata dal mappale 775 (ex110)

**RIEPILOGO****LOTTO 1 - Abitazione nel Comune di Samassi**

il valore dell'immobile come riportato nella relazione di stima e in tabella suindicata, risulta essere pari a **€ 139.294,00** su una superficie commerciale di **337,69 mq** corrispondente a **€/mq 412,50**.

All'importo stimato vanno dedotti gli oneri necessari per:

- Spese tecniche e oneri comunali e catastali di regolarizzazione urbanistica (Asseverazione urbanistica e poi Certificazione di Agibilità mancante) e catastale (nuovo accatastamento con DOCFA), pari a € 7.000,00.

Il valore del bene al netto delle spese sopra indicate è pari a: € 139.294,00 - € 7.000,00 = **€ 132.294,00** corrispondente anche a €/mq 391,76 che arrotondato risulta **€/mq 392,00**

**LOTTO 2 - Azienda Zootecnica con relativi terreni nel Comune di Serramanna.**

il valore degli immobili come riportato nella relazione di stima e in tabelle suindicate, risulta essere pari a **€ 443.563,00** su una superficie commerciale di **120.544,56 mq** corrispondente a **€/mq 3,68**.

All'importo stimato vanno dedotti gli oneri necessari per:

- Spese tecniche e oneri comunali di regolarizzazione urbanistica (Certificazione di Agibilità mancante) pari a € 2.500,00;
- Spese per smaltimento lamiere in cemento amianto, quelle in disfacimento e rotte lasciate in giro o utilizzate irregolarmente sui beni censiti, pari a € 2.500,00;
- Spese generali riferite a sistemazione di passaggi di due pali per servitù elettrica (terreno al fg. 1 mapp. 9) e spese ripristino recinzione dove mancante; pari a € 5.000,00



Il valore del bene al netto delle spese sopra indicate è pari a: € 443.563,00 - € 10.000,00 = € **433.563,00** corrispondente anche a €/mq 3,596 che arrotondato risulta **€/mq 3,60**

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

**ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;**

Gli immobili oggetto del presente procedimento non rientra nell'ambito di un condominio, pertanto non sono presenti spese di imputabili a questa voce di costo.

#### **CONCLUSIONI**

A conclusione dell'incarico lo scrivente, convinto di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti assegnati, rimette all'ill.mo Giudice la presente relazione, composta da n°22 pagine dattiloscritte e n°15 allegati, restando a disposizione per ulteriori chiarimenti.

#### *Allegati*

1. 1\_VERBALI DI SOPRALLUOGO;
2. 2\_a\_RILIEVO FOTOGRAFICO\_SAMASSI;
3. 2\_b\_RILIEVO FOTOGRAFICO\_SERRAMANNA;
4. 3\_a\_VISURE CATASTALI\_SAMASSI;
5. 3\_b\_VISURE CATASTALI\_SERRAMANNA;
6. 4\_a\_PLANIMETRIA CATASTALE\_SAMASSI;
7. 4\_b\_PLANIMETRIA CATASTALE\_SERRAMANNA;
8. 5\_ESTRATTO DI MAPPA\_SERRAMANNA ;
9. 6\_CERTIFICATO NOTARILE VENTENNALE;
10. 7\_CERTIFICATO CONT\_ANAGRAF\_MATR\_RESID\_ST\_CIVILE;
11. 8\_a\_CONCESSIONI\_EDIL\_AUTORIZZ\_SAMASSI;
12. 8\_b\_CONCESSIONI\_EDIL\_AUTORIZZ\_SERRAMANNA;
13. 9\_a\_STIMA ABITAZIONE\_SAMASSI;
14. 9\_b\_STIMA AZIENDA ZOOT&TERRENI\_SERRAMANNA;
15. 10\_VISURE IPOTECARIE;

Cagliari, 13 Maggio 2023

Il C.T.U.  
*Ing. Riccardo Calabresu*

