

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 28/2021

Promosso da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

contro:



PERIZIA DI STIMA C.T.U.

INTEGRAZIONI

*Il tecnico incaricato CTU conferito dal Giudice dott. Francesco Alterio
(sostituito dal Giudice Dott.ssa Giada Rutili):*

*ing. Maurizio Ligas
via Mazzini n° 30
08045 Lanusei (NU)
cell. 3402733731
mail maurizioligas@tiscali.it
pec maurizio.ligas@ingpec.eu*

Lanusei, 29 settembre 2023

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Maurizio Ligas, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Nuoro col n. A674, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei, con studio in via Mazzini n° 30 a Lanusei, avendo ricevuto, in data 27 dicembre 2021 dal Giudice Dott. Francesco Alterio, la nomina per l'incarico di stimatore dell'immobile pignorato inerente il procedimento di esecuzione immobiliare 28/2021, e avendo accettato l'incarico prestando giuramento in data 7 gennaio 2022 provvedeva alla consegna della relativa perizia di stima in data 24 settembre 2022.

In data 25 gennaio 2023 il Professionista Delegato alla vendita Dott. Angelo Cabiddu chiede al Giudice Dott.ssa Giada Rutili integrazioni alla perizia di stima da parte del sottoscritto CTU, e successivamente con atto del 30 aprile 2023 dispone di procedere alle suddette integrazioni.

Con la presente perizia si precisano i punti indicati dal Professionista Delegato alla vendita, si espongono le valutazioni fatte e si provvederà infine alla redazione della perizia in sintonia con quanto su scritto.

Allo scopo di rendere l'elaborato il più possibile di facile lettura si procede suddividendo le precisazioni per lotto di vendita.

Lotto n° 1 (kartodromo)

In generale circa la necessità di procedere all'accastamento di manufatti quali i container, si possono considerare non solo le caratteristiche costruttive ma anche l'uso effettivo (ad esempio un piccolo fabbricato in legno usato come punto vendita e quindi suscettibile di produrre reddito autonomo). Considerato che i manufatti in questione sono tutti accatastati, la scelta fatta dalla proprietà attuale sembra attenersi a questa linea di principio.

Si evidenzia per completezza che circa la necessità di autorizzazione edilizia per la posa di container la giurisprudenza sembra orientata che è indispensabile qualora non sia evidente il carattere pertinenziale alle opere.

I fabbricati in oggetto sono tutti funzionali all'attività di gestione della pista per kart, autorizzati come provvisori e amovibili e “rimosse all'atto dell'eventuale esecuzione dei fabbricati presenti nel progetto generale” come nel caso dei fabbricati ad uso sala controllo, ripostiglio e rimessa caschi di cui alla Autorizzazione Edilizia n° 003 del 06/07/2005.

Visto quanto evidenziato nelle righe precedenti la richiesta di precisazione circa il fatto se i suddetti fabbricati sono parte integrante del bene pignorato, e quindi vendibile nell'ambito dell'esecuzione, può essere oggetto delle più svariate interpretazioni, che nel caso in oggetto suggeriscono di valutare cautelativamente i vari casi, onde evitare possibili contestazioni in fase di vendita.

- Il fabbricato adibito a locale tecnico risulta realizzato in muratura, intonacato e con copertura in tegole. Compare dell'elaborato catastale come Corpo D. Viste le suddette caratteristiche costruttive può essere venduto nell'ambito della presente esecuzione.
- Il fabbricato ad uso docce e servizi igienici sono realizzati con lamiera coibentata ed è poggiato tramite delle strutture metalliche al terreno. Compare dell'elaborato catastale come Corpo F. Viste le suddette caratteristiche costruttive non può essere venduto nell'ambito della presente esecuzione in quanto amovibile.

- Il fabbricato ad uso sala controllo, ripostiglio e rimessa caschi e tute sono realizzati con container poggiati al terreno. Compare dell'elaborato catastale come Corpo C. Viste le suddette caratteristiche costruttive e quanto scritto nell'Autorizzazione Edilizia n° 003 del 06/07/2005 non può essere venduto nell'ambito della presente esecuzione in quanto amovibile.
- Relativamente al fabbricato ad uso bar è realizzato in legno con presenza di ampie vetrate. Compare dell'elaborato catastale come Corpo E. Nella Autorizzazione Edilizia n° 006 del 01/03/2006 si concede la realizzazione per il “posizionamento di una struttura provvisoria per la somministrazione di cibi e bevande...” e negli elaborati di progetto si dichiara che è prevista l'installazione “stagionalmente durante il periodo estivo”. Allo stato attuale il fabbricato risulta nella realtà fisso, poggiante su un basamento in calcestruzzo e, come previsto anche nella suddetta Autorizzazione Edilizia, dotata di impianto di smaltimento reflui con fossa settica “Imhoff”. Il fabbricato ha caratteristiche che lo inquadrebbero come struttura fissa, ma in contrasto con quanto effettivamente autorizzato; viste le suddette considerazioni a parere dello scrivente non può essere venduto nell'ambito della presente esecuzione in quanto dichiarato amovibile.

Si precisa che gli immobili che costituiscono il circuito per kart sono individuati catastalmente al Foglio 7 Particella 393 sub 1 con Categoria D/6.

Lotto n° 2 (fabbricati ad uso agricolo e terreni)

In generale nel caso della vendita di immobili all'asta dal tribunale in sede di esecuzione immobiliare la presenza di abusi non rappresenta un ostacolo in quanto trattasi di un caso diverso rispetto a una normale transazione immobiliare. Nulla vieta che anche gli immobili colpiti da abusi insanabili siano posti in vendita all'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, non comportando la procedura esecutiva alcun mutamento della natura abusiva dell'immobile purché ciò sia dichiarato chiaramente nel bando di vendita . In tal caso, l'aggiudicatario dovrà unicamente farsi carico dell'eventuale demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi.

Si può quindi affermare che la presenza di abusi non ostacola l'eventuale vendita all'asta, che se correttamente segnalati nella perizia di stima, porteranno ovviamente ad un prezzo ancora più basso di quanto potrebbe essere ricavato da un immobile esente da vizi.

Sulla questione si fa riferimento anche nel comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380 (c.d. "Testo Unico Edilizia") inerente la "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985" il quale cita: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali...".

Si evidenzia che è comunque ampiamente assodato che l'acquisto di un immobile dal tribunale, in sede di esecuzione immobiliare, resta soggetto alle sanzioni edilizie per gli eventuali abusi commessi dal debitore esecutato, quindi la procedura non sana assolutamente gli abusi esistenti.

I fabbricati contraddistinti al N.C.E.U al Foglio 2 Mappale 357 subalterni 3, 4 e 5 sono contraddistinti dal fatto che le Categorie catastali sono aderenti allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 11 marzo 2022, ma non corrispondono all'uso previsto nelle varie Autorizzazioni Edilizie.

Nel dettaglio i fabbricati relativi ai subalterni 3 e 5 urbanisticamente sono individuati come ovili, mentre in catasto sono inquadrati nella Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito); la Categoria

catastale corretta dovrebbe essere D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). In questi due casi si potrebbe effettuare una sanatoria urbanistica all'interno della stessa destinazione d'uso agricola-zootecnica (quindi in teoria fattibile passando da ovile a fienile) lasciando invariata la Categoria catastale, o in alternativa variare la Categoria catastale adattandola a quella autorizzata, ovvero passare da C/2 a D/10.

A parere dello scrivente la seconda procedura è più spedita e di facile attuazione con costi decisamente ridotti.

Si precisa che la valutazione dell'immobile all'interno della perizia di stima è stata fatta considerando la destinazione d'uso prevista nelle autorizzazioni urbanistiche, ovvero come ovile.

Nel caso del fabbricato relativo al subalterno 4 urbanisticamente individuato come ovile al catasto è individuato nella Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico); la Categoria catastale corretta dovrebbe essere anche in questo caso essere D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). In questo caso una sanatoria urbanistica potrebbe essere di difficile attuazione in quanto, per esempio ma non è detto che sia il solo problema, nel Piano Urbanistico Comunale del comune di Girasole nelle Zone Omogenee E il rilascio dei nuovi Permessi di Costruire per edifici residenziali è subordinato all'iscrizione del richiedente come imprenditore agricolo professionale, condizione che non è detto sia soddisfatta dall'acquirente. In questo caso a parere dello scrivente (come scritto anche nella perizia di stima) si procede alla demolizione degli abusi riportando la planimetria secondo quanto previsto nell'autorizzazione edilizia, variando in seguito la Categoria catastale da A/3 a D/10.

Ovviamente (come scritto nella perizia di stima) si detrae dal valore di stima il costo per le demolizioni.

Si precisa che anche in questo caso la valutazione dell'immobile all'interno della perizia di stima è stata fatta considerando la destinazione d'uso prevista nelle autorizzazioni urbanistiche, ovvero come ovile.

Si evidenzia infine che l'immobile individuato al subalterno 6 presenta difformità inerenti la disposizione delle aperture in facciata, difformità sanabili con una normale pratica edilizia.

Circa i costi sono quantificabili come segue:

demolizione degli abusi presenti nel fabbricato identificato con subalterno 4	10.000,00 euro;
pratiche catastali per variazioni catastali	3.000,00 euro;
sanatoria per fabbricato identificato con subalterno 6	3.000,00 euro.

Da un esame degli atti più attento si rileva inoltre la presenza di una servitù nell'immobile appartenente al Lotto n° 2 individuato al Foglio 2 Mappale 33; trattasi di servitù di acquedotto a favore del Demanio Regionale della Regione Autonoma della Sardegna. La presenza di tale servitù non incide nel calcolo del valore dei terreni in questione.

Considerazioni finali circa le modifiche apportate

Quanto dettagliato nelle pagine precedenti sarà inserito nella perizia integrativa (che si trova nelle prossime pagine), variando i punti oggetto di precisazione e adeguando i valori degli immobili.

Agli allegati già depositati si aggiungono i seguenti:

- ispezione ipotecaria immobili Lotto n° 1;
- ispezione ipotecaria immobili Lotto n° 2;
- planimetrie e visure catastali immobili Lotto n° 1;
- planimetrie e visure catastali immobili Lotto n° 2;
- titolo di provenienza;
- certificati di destinazione urbanistica.

Lanusei, 29 settembre 2023

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 28/2021

Promosso da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

contro:



PERIZIA DI STIMA C.T.U.

INTEGRAZIONI

*Il tecnico incaricato CTU conferito dal Giudice dott. Francesco Alterio
(sostituito dal Giudice Dott.ssa Giada Rutili):*

*ing. Maurizio Ligas
via Mazzini n° 30
08045 Lanusei (NU)
cell. 3402733731
mail maurizioligas@tiscali.it
pec maurizio.ligas@ingpec.eu*

Lanusei, 29 settembre 2023

Ing. Maurizio Ligas - via Mazzini n° 30 - 08045 Lanusei (NU)
Cell. 3402733731 - mail maurizioligas@tiscali.it - pec maurizio.ligas@ingpec.eu
C.F LGS MRZ 71L30 E441G - P. IVA 01176670915

Capitolo primo:

- Introduzione

Capitolo secondo:

- Beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare

Capitolo terzo:

- Rilievo dello stato dei luoghi

Capitolo quarto:

- Soddisfazione quesiti

Allegati al primo deposito:

- Richiesta di accesso agli atti al Comune di Girasole
- Concessione di Costruzione n° 4 del 20 aprile 1989;
- Concessione Edilizia n° 15 del 29 aprile 1991.
- Autorizzazione Edilizia n° 003 del 6 giugno 2005;
- Autorizzazione Edilizia n° 006 del 21 aprile 2006.
- Planimetrie catastali
- Verbale di ricognizione del 11 marzo 2022
- Documentazione fotografica
- APE dei fabbricati ad uso residenza
- Computo metrico estimativo pista da kart
- Parcella consulente

Allegati alla presente perizia:

- ispezione ipotecaria immobili Lotto n° 1;
- ispezione ipotecaria immobili Lotto n° 2;
- planimetrie e visure catastali immobili Lotto n° 1;
- planimetrie e visure catastali immobili Lotto n° 2;
- titolo di provenienza;
- certificati di destinazione urbanistica.

CAPITOLO PRIMO

Introduzione

Il sottoscritto ing. Maurizio Ligas, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Nuoro col n. A674, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei, con studio in via Mazzini n° 30 a Lanusei, avendo ricevuto, in data 27 dicembre 2021 dal Giudice Dott. Francesco Alterio, la nomina per l'incarico di stimatore dell'immobile pignorato inerente il procedimento di esecuzione immobiliare 28/2021, e avendo accettato l'incarico prestando giuramento in data 7 gennaio 2022 si atteneva scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento allo scopo di determinare il valore dell'immobile.

In data 25 gennaio 2023 il Professionista Delegato alla vendita Dott. Angelo Cabiddu chiede al Giudice Dott.ssa Giada Rutili integrazioni alla perizia di stima da parte del sottoscritto CTU, e successivamente con atto del 30 aprile 2023 dispone di procede alle suddette integrazioni.

In particolare i quesiti formulati dal Giudice sono i seguenti:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. **la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante agli atti, (attraverso l'esame dell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore)** nonché l'adempimento degli incombeni dell'art. 498 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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 DPR 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, scala, 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 indentificato 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 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 e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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** 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 dichiarazioni 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 al 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; indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;
- 7)
- 8) 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;
- 9) 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 dal art.577 c.p.c. Dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 10) **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 risultano 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;
- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) **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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

- 13) **fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;
- 14) **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;

CAPITOLO SECONDO

Beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare

L'esecuzione immobiliare riguarda i beni di proprietà del sig. [REDACTED]

Più precisamente trattasi di immobili siti nel Comune di Girasole.

Gli immobili sono individuati catastalmente come segue:

- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 25;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 29;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 64;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 227;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 58;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 222;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 33;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 224;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 26;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 353;
- Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particella 393 subalterno 1 Categoria D/6;
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 1 (corte);
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 2 (corte);
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 3 Categoria C/2;
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 4 Categoria A/3;
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 5 Categoria C/2;
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 6 Categoria A/3.

La verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni, concessioni e delle pratiche edilizie relative è stata svolta tramite un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Girasole.

CAPITOLO TERZO

Rilievo dello stato dei luoghi

In osservanza al mandato ricevuto, in data 11 marzo 2022 alle ore 15:00 lo scrivente eseguiva il sopralluogo, allo scopo d'ispezionare ed analizzare gli immobili da periziare.

Nell'occasione era presente oltre al sottoscritto e i due collaboratori l'ing. [REDACTED]
[REDACTED]

Insieme si esaminava gli immobili oggetto di stima eseguendo le verifiche necessarie per lo svolgimento dell'attività peritale.

Sopralluogo fabbricati rurali

Dal sopralluogo dei fabbricati rurali è emerso che i vari corpi hanno uno stato di conservazione differente che sarà esaminato nel dettaglio nei paragrafi successivi .

I vari corpi sono individuati catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 1 (corte);
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 2 (corte);
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 3 Categoria C/2;
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 4 Categoria A/3;
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 5 Categoria C/2;
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 6 Categoria A/3.

Le autorizzazioni edilizie, in ordine cronologico, sono le seguenti:

- Concessione di Costruzione n° 4 del 20 aprile 1989;
- Concessione Edilizia n° 15 del 29 aprile 1991.

Sopralluogo del circuito per kart e relativi fabbricati

Il circuito si presenta in generale in buono stato ma bisognoso di interventi per il ripristino di parte dell'asfalto e del relativo sottofondo, della recinzione e sull'impianto di illuminazione.

Oltre al fabbricato usato come bar sono presenti delle strutture di servizio realizzate con container e utilizzati come centro di controllo della pista e deposito di tute, caschi e attrezzatura varia.

I vari fabbricati e il terreno sul quale è realizzata il circuito è individuato catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particella 393 subalterno 1 Categoria D/6.

Le autorizzazioni edilizie, in ordine cronologico, sono le seguenti:

- Autorizzazione Edilizia n° 003 del 6 giugno 2005;
- Autorizzazione Edilizia n° 006 del 21 aprile 2006.

CAPITOLO QUARTO

Soddisfazione quesiti

Da quanto emerso dalle indagini documentali e dal sopralluogo possono essere effettuate le seguenti considerazioni sui quesiti posti dal giudice, che, per semplicità, verranno analizzati uno alla volta:

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante agli atti, (attraverso l'esame dell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore) nonché l'adempimento degli incombenti dell'art. 498 cpc (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 DPR 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.*

Nella documentazione presente agli atti vi è la certificazione notarile della certificazione storica ipotecaria e catastale redatto dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano con il quale si sono elencati i trasferimenti, le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento dell'immobile oggetto della presente relazione.

In qualità di atto di provenienza si è acquisita la sentenza di usucapione di immobili del 16 dicembre 2004 emessa dal Giudice Dott. essa C. Rita Serra del Tribunale di Lanusei e registrata al Registro di Lanusei l' 8 febbraio 2005.

In allegato alla presente il certificato di destinazione urbanistica dei terreni individuati in catasto:

- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 25;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 29;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 64;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 227;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 58;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 222;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 33;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 224;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 26;

- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 353;

I suddetti terreni nel Piano Urbanistico Comunale vigente sono collocati nella Zona omogenea E Sottozona E2 – aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva.

Circa gli adempimenti di cui all'art. 498 c.p.c. non risultano atti.

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.);*

Tutti gli immobili si trovano nell'agro del comune di Girasole (NU) in loc. Perdixedda.

Per maggiore chiarezza si procederà alla descrizione suddividendo i vari fabbricati e terreni prendendo come riferimento le planimetrie catastali che identificano con ottima approssimazione la situazione attuale.

Fabbricati rurali

Fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 1 e subalterno 2 (corti).

Trattasi dei cortili interposti tra i vari fabbricati; la superficie totale è di circa 1187 m² (circa 317 m² il subalterno 1 e 870 m² il subalterno 2); sono entrambi pavimentati e si presentano in discrete condizioni seppur in presenza di grossi arbusti, terriccio e erbacce da rimuovere.

Fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 3 Categoria C/2.

Il fabbricato presenta pianta a ELLE e si sviluppa sul solo livello (piano terra); nel progetto di cui la Concessione Edilizia n° 15 del 29 aprile 1991 era destinato ad ovile e in catasto risulta attualmente come deposito. Aperto sui lati interni tramite ampie finestre senza infissi si presenta, considerata la destinazione d'uso, in discrete/buone condizioni con le sole tinteggiature da ripulire e ripristinare. La superficie calpestabile è circa 136 m²; la pavimentazione è in cemento ed è presente un impianto di illuminazione.

Fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 4 Categoria A/3.

Il fabbricato presenta pianta rettangolare e si sviluppa sul solo livello (piano terra); nel progetto di cui la Concessione di Costruzione n° 4 del 20 aprile 1989 (nella Concessione Edilizia n° 15 del 29 aprile 1991 non risultano interventi) era destinato ad ovile e in catasto risulta attualmente, almeno in parte, ad uso residenziale.

La struttura portante è in muratura con solaio di copertura a unica falda inclinata, le suddivisioni sono in tramezzi realizzati con mattoni forati e tutte le superfici risultano intonacate e tinteggiate. Il fabbricato al suo interno è diviso in un locale soggiorno-pranzo-cucina, due camere, una cabina armadio e due servizi igienici. I pavimenti di buona qualità, così come gli infissi interni in legno ed esterni in alluminio, gli impianti e lo stato generale decisamente buono denotano un uso residenziale non conforme a quanto previsto nella relativa autorizzazione. Nella parte sud del fabbricato è presente un locale di sgombero e relativo servizio igienico. La superficie calpestabile della porzione a uso residenziale è di circa 125 m²; la superficie calpestabile della porzione a uso locale di sgombero è di circa 80 m².

Fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 5 Categoria C/2.

Il fabbricato presenta pianta a ELLE e si sviluppa sul solo livello (piano terra); nel progetto di cui la Concessione Edilizia n° 15 del 29 aprile 1991 era destinato ad ovile e in catasto risulta come locale deposito.

La struttura portante è in muratura con solaio di copertura a unica falda inclinata e tutte le superfici risultano intonacate e tinteggiate. Originariamente aperto tramite ampie finestre senza infissi sui lati interni del cortile si presenta, considerata la destinazione d'uso, in buone condizioni con le sole tinteggiature da ripulire e ripristinare. La superficie calpestabile è circa 240 m²; la pavimentazione è in cemento, sono presenti infissi di scarsa qualità, realizzati in tavole di legno e in pannelli in plastica trasparente collocati più che altro per dare un certo riparo dalle intemperie; è presente un impianto di illuminazione.

Fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 6 Categoria A/3.

Il fabbricato presenta pianta sostanzialmente rettangolare e si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo); nel progetto di cui la Concessione Edilizia n° 15 del 29 aprile 1991 era destinato a residenza così come in catasto, e l'uso attuale rispecchia quanto previsto nelle autorizzazioni.

La struttura portante è in muratura con solaio di copertura a unica falda inclinata, le suddivisioni sono in tramezzi realizzati con mattoni forati e tutte le superfici risultano intonacate e tinteggiate.

Nel piano terra sono presenti due locali di sgombero collegati da un'ampia apertura, una cucina con accesso esterno e una cantina. Il piano superiore, collegato con una scala esterna al piano terra, presenta tre camere, un servizio igienico, un ingresso e un disimpegno. Le pavimentazioni sono realizzate in mattonelle di mediocre/discreta qualità, così come i rivestimenti, le porte interne e gli accessori del servizio igienico. Gli impianti sono presenti, seppur datati e gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di vecchia concezione comprensivi di persiane. Non è presente alcuna forma di riscaldamento.

La superficie calpestabile totale dei due livelli è circa 190 m²;

Circuito per kart e relativi fabbricati

Gli immobili che costituiscono il circuito per kart è individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particella 393 subalterno 1 Categoria D/6.

Realizzato su lotto di terreno di 45.700 m², il circuito in asfalto ha lunghezza di circa 1.200 m e larghezza media di 10 m, con recinzioni in reti metalliche, torri faro, e piazzale interno.

L'accesso è consentito dalla strada vicinale S'Arenada.

I fabbricati presenti sono quattro.

Il primo fabbricato è un locale tecnico adibito a cabina contatori di piccole dimensioni.

Un secondo fabbricato amovibile di circa 16 m² è ad uso docce e servizi igienici.

Il terzo fabbricato realizzato con container di circa 36 m² è usato come sala controllo ripostiglio e rimessa per caschi e tute.

Il quarto fabbricato è invece destinato a bar, realizzato interamente in legno con ampie vetrate sul lato anteriore si presenta in discreto/buono stato. Al suo interno sono presenti due servizi igienici e una dispensa. Impianti e infissi si presentano funzionanti e in buono stato.

La superficie calpestabile è di circa 80 m².

Si evidenzia che sarà oggetto di stima e di vendita solo il locale tecnico adibito a cabina contatori, in quanto gli altri tre fabbricati sono da ritenersi amovibili o precari.

Terreni

I terreni sono individuati catastalmente e in dettaglio come segue:

- terreno 1 - Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 25

qualità: incolto produttivo, classe U, sup.: 19.230 m², redditi: dom. 0,99 euro, agrario 0,99;

- terreno 2 - Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 29

qualità: pascolo arboreo, classe U, sup.: 8.252 m², redditi: dom. 6,82 euro, agrario 6,82;

- terreno 3 - Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 64

qualità: pascolo, classe 2, sup.: 1.435 m², redditi: dom. 1,85 euro, agrario 1,33;

- terreno 4 - Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 227

qualità: pascolo, classe 2, sup.: 744 m², redditi: dom. 9,56 euro, agrario 6,88;

- terreno 5 - Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 58

qualità: pascolo, classe 2, sup.: 95 m², redditi: dom. 0,12 euro, agrario 0,09;

- terreno 6 - Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 222

porz. AA, qualità: pascolo, classe 2, sup.: 298 m², redditi: dom. 3,75 euro, agrario 2,70;

porz. AB, qualità: pascolo arboreo, classe U, sup.: 8.483 m², redditi: dom. 7,01 euro, agrario 7,01;

- terreno 7 - Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 33

porz. AA, qualità: pascolo, classe 2, sup.: 1.390 m², redditi: dom. 1,79 euro, agrario 1,29;

porz. AB, qualità: pascolo arboreo, classe U, sup.: 3.998 m², redditi: dom. 3,30 euro, agrario 3,30;

- terreno 8 - Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 224

porz. AA, qualità: pascolo, classe 2, sup.: 54 m², redditi: dom. 0,65 euro, agrario 0,47;

porz. AB, qualità: pascolo arboreo, classe U, sup.: 2.662 m², redditi: dom. 2,20 euro, agrario 2,20;

- terreno 9 - Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 26

porz. AA, qualità: pascolo, classe 2, sup.: 738 m², redditi: dom. 0,95 euro, agrario 0,69;

porz. AB, qualità: pascolo arboreo, classe U, sup.: 2.777 m², redditi: dom. 2,29 euro, agrario 2,29;

- terreno 10 - Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 353

porz. AA, qualità: uliveto, classe U, sup.: 2.874 m², redditi: dom. 6,68 euro, agrario 2,97;

porz. AB, qualità: seminativo, classe 4, sup.: 24.581 m², redditi: dom. 31,74 euro, agrario 31,74;

porz. AC, qualità: agrumeto, classe U, sup.: 2.262 m², redditi: dom. 65,42 euro, agrario 30,70.

Si presentano incolti e alcuni di essi sono lambiti dall'alveo del fiume che ne modifica i confini.

La superficie totale, come da dati catastali è di 79.873 m².

3. **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indentificato 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 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 indicati nel pignoramento consentono l'univoca identificazione dei beni.

4. **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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non si ritiene necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento catastale in quanto le planimetrie dei fabbricati rispecchiano la situazione alla data del sopralluogo.

5. **Indichi** utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile rappresentato dalla pista per kart, inquadrato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particella 393 subalterno 1, è inquadrato nella Zona G del Piano Urbanistico Comunale.

I fabbricati ad uso rurale sono inquadrati nella Zona E2 del Piano Urbanistico Comunale.

6. **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 al 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; indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;

Fabbricati rurali

In generale da un punto di vista urbanistico confrontando quanto ispezionato durante il sopralluogo con l'ultima autorizzazione concessa (Concessione di Costruzione n° 4 del 20 aprile 1989 e Concessione Edilizia n° 15 del 29 aprile 1991), non sono rilevate difformità volumetriche sostanziali; le facciate risultano in vari punti diverse rispetto alle autorizzazioni (posizione e dimensioni delle aperture) e nel fabbricato individuato come subalterno 4 l'interno è ad uso residenziale mentre nelle autorizzazioni risulta come ovile, (infatti non c'è un unico grande spazio ma vari tramezzi che delimitano camere e servizi igienici). Le incongruenze rilevate rientrano nelle tolleranze edilizie, o sono sanabili o, procedendo con poche demolizioni (nel caso del fabbricato individuato al subalterno 4) si può riportare con relativamente poca spesa alla situazione originale.

Entrando nel dettaglio i fabbricati contraddistinti al N.C.E.U al Foglio 2 Mappale 357 subalterni 3, 4 e 5 sono contraddistinti dal fatto che le Categorie catastali sono aderenti allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 11 marzo 2022, ma non corrispondono all'uso previsto nelle varie Autorizzazioni Edilizie.

Più precisamente i fabbricati relativi ai subalterni 3 e 5 urbanisticamente sono individuati come ovili, mentre in catasto sono inquadrati nella Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito); la Categoria catastale corretta

dovrebbe essere D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). In questi due casi si potrebbe effettuare una sanatoria urbanistica all'interno della stessa destinazione d'uso agricola-zootecnica (quindi in teoria fattibile passando da ovile a fienile) lasciando invariata la Categoria catastale, o in alternativa variare la Categoria catastale adattandola a quella autorizzata, ovvero passare da C/2 a D/10.

A parere dello scrivente la seconda procedura è più spedita e di facile attuazione con costi decisamente ridotti.

Si precisa che la valutazione degli immobili all'interno della perizia di stima è stata fatta considerando la destinazione d'uso prevista nelle autorizzazioni urbanistiche, ovvero come ovile.

Nel caso del fabbricato relativo al subalterno 4, urbanisticamente individuato come ovile, al catasto è individuato nella Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico); la Categoria catastale corretta dovrebbe essere anche in questo caso essere D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). In questo caso una sanatoria urbanistica potrebbe essere di difficile attuazione in quanto, per esempio ma non è detto che sia il solo problema, nel Piano Urbanistico Comunale del comune di Girasole nelle Zone Omogenee E il rilascio dei nuovi Permessi di Costruire per edifici residenziali è subordinato all'iscrizione del richiedente come imprenditore agricolo professionale, condizione che non è detto sia soddisfatta dall'acquirente. In questo caso a parere dello scrivente si procede alla demolizione degli abusi (sostanzialmente i tramezzi, i servizi igienici e gli infissi interni ed esterni) e riportando la planimetria secondo quanto previsto nell'autorizzazione edilizia, variando in seguito la Categoria catastale da A/3 a D/10.

Ovviamente (come scritto anche in questo caso nella perizia di stima) si detrae dal valore di stima il costo per le demolizioni.

Si precisa che anche in questo caso la valutazione dell'immobile all'interno della perizia di stima è stata fatta considerando la destinazione d'uso prevista nelle autorizzazioni urbanistiche, ovvero come ovile.

Si precisa che l'immobile individuato al subalterno 6 presenta difformità inerenti la disposizione delle aperture in facciata, difformità sanabili con una normale pratica di sanatoria edilizia.

Circa i costi sono quantificabili come segue:

- demolizione degli abusi presenti nel fabbricato identificato con subalterno 4 10.000,00 euro;
- pratiche catastali per variazioni catastali dei subalterni 3, 4 e 5 3.000,00 euro;
- Pratica di sanatoria per fabbricato identificato con subalterno 6 3.000,00 euro.

Circuito per kart e relativi fabbricati

Confrontando quanto ispezionato durante il sopralluogo con l'ultima autorizzazione concessa (Autorizzazione Edilizia n° 006 del 21 aprile 2006), non sono rilevate difformità degne di nota; il porticato nel fabbricato adibito a bar risulta essere leggermente più ampio.

Entrando nel dettaglio è d'obbligo fare le seguenti considerazioni:

- Il fabbricato adibito a locale tecnico risulta realizzato in muratura, intonacato e con copertura in tegole. Compare dell'elaborato catastale come Corpo D. Viste le suddette caratteristiche costruttive può essere venduto nell'ambito della presente esecuzione.
- Il fabbricato ad uso docce e servizi igienici sono realizzati con lamiera coibentata ed è poggiato tramite delle strutture metalliche al terreno. Compare dell'elaborato catastale come Corpo F. Viste le suddette caratteristiche costruttive non può essere venduto nell'ambito della presente esecuzione in quanto amovibile.
- Il fabbricato ad uso sala controllo, ripostiglio e rimessa caschi e tute sono realizzati con container poggiati al terreno. Compare dell'elaborato catastale come Corpo C. Viste le suddette caratteristiche costruttive e quanto scritto nell'Autorizzazione Edilizia n° 003 del 06/07/2005 (si autorizza come provvisori e amovibili e “rimosse all'atto dell'eventuale esecuzione dei fabbricati presenti nel progetto generale”) non può essere venduto nell'ambito della presente esecuzione in quanto da considerare amovibile.
- Relativamente al fabbricato ad uso bar è realizzato in legno con presenza di ampie vetrate. Compare dell'elaborato catastale come Corpo E. Nella Autorizzazione Edilizia n° 006 del 01/03/2006 si concede la realizzazione per il “posizionamento di una struttura provvisoria per la somministrazione di cibi e bevande...” e negli elaborati di progetto si dichiara che è prevista l'installazione “stagionalmente durante il periodo estivo”. Allo stato attuale il fabbricato risulta nella realtà fisso, poggiante su un basamento in calcestruzzo e, come previsto anche nella suddetta Autorizzazione Edilizia, dotata di impianto di smaltimento reflui con fossa settica “Imhoff”. Il fabbricato ha caratteristiche che lo inquadrebbero come struttura fissa, ma in contrasto con quanto effettivamente autorizzato; viste le suddette considerazioni a parere dello scrivente non può essere venduto nell'ambito della presente esecuzione in quanto nella Autorizzazione Edilizia è dichiarato amovibile.

I fabbricati ritenuti a vario titolo amovibili non saranno ovviamente oggetto di stima del valore e non saranno vendibili.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Girasole non risulta l'esistenza dei vari certificati di agibilità.

7.

8. *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;*

L'immobile è vendibile in più lotti. La relativa autorizzazione è stata richiesta il 19 agosto 2022 ed è stata concessa il 20 agosto 2022.

Si è quindi proceduto alla formazione di due lotti.

1° lotto

Il primo lotto comprende la pista di kart individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particella 393 subalterno 1 Categoria D/6.

2° lotto

Il secondo lotto comprende i restanti immobili individuati come segue.

Fabbricati rurali

- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 1 (corte);
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 2 (corte);
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 3 Categoria C/2;
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 4 Categoria A/3;
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 5 Categoria C/2;
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 6 Categoria A/3.

Terreni

- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 25;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 29;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 64;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 227;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 58;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 222;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 33;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 224;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 26;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 353.

Non è necessario ridefinire nuovi confini o procedere alla redazione di nuovi frazionamenti in quanto gli immobili di ciascun lotto risultano già nettamente distinti.

9. *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 dal art.577 c.p.c. Dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile non è pignorato solo pro quota.

- 10. 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 risultano 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;

I fabbricati ad uso residenziale risultano occupati dal sig. [REDACTED] in quanto proprietario e avente residenza.

Circa il circuito per Kart risulta occupato da una società che provvede alla sua gestione; si segnala che è in atto un contenzioso tra la suddetta società e il sig. [REDACTED]

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

Non esistono i suddetti presupposti.

- 12. 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indichi** in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

Negli immobili oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; si rileva la presenza di una servitù nell'immobile individuato al Foglio 2 Mappale 33; trattasi di servitù di acquedotto a favore del Demanio Regionale della Regione Autonoma della Sardegna

- 13. fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;

Non esistono i suddetti presupposti in quanto non trattasi di condominio.

- 14. 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;

Vista l'autorizzazione per procedere alla vendita tramite due lotti distinti si procede alla valutazione separatamente.

1° lotto

Il primo lotto comprende la pista di kart individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particella 393 subalterno 1 Categoria D/6.

Vista la particolarità dell'immobile non è possibile procedere con il metodo comparativo per assenza o insufficienza di dati di mercato utili aventi caratteristiche intrinseche e estrinseche similari.

Pertanto si farà ricorso al costo di riproduzione deprezzato il quale consiste nella stima del valore di un bene immobile nella somma del valore di mercato del suolo e del costo di ricostruzione "a nuovo" del fabbricato, deprezzato in ragione dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica.

Circa il valore del terreno, avente superficie pari a 45.700/m², considerando che nel PUC è individuato in Zona G, si considera un valore doppio rispetto a un terreno agricolo limitrofo, e considerando che il valore dei terreni agricoli è di 1,00 euro/m² si deduce che il valore del terreno è pari a:

$$2,00 \text{ €/m}^2 \times 45.700,00 \text{ m}^2 = 91.400,00 \text{ €}$$

Circa il valore della pista, dei fabbricati, e in generale di tutto quanto realizzato per consentire il regolare svolgimento dell'attività (kart esclusi), si è proceduto alla compilazione di un computo metrico estimativo (allegato alla presente relazione di stima), utilizzando quando possibile voci simili al prezzario della Regione Sardegna del 2019, delle opere realizzate che ammontano a **778.238,29 €**.

Il suddetto valore è deprezzato in virtù del fatto che la realizzazione dell'impianto risale al 2005, quindi 17 anni fa. Considerando le tabelle di deprezzamento dei fabbricati ad uso residenziale si dovrebbe moltiplicare il suddetto valore per un coefficiente di vetustà pari a **0,84** che porterebbe il valore a:

$$778.238,29 \text{ €} \times 0,84 = 653.720,17 \text{ €}$$

Pur usando coefficienti tipici dei fabbricati residenziali, quindi non attinenti strettamente al caso in questione, a parere dello scrivente, possono essere utilizzati anche nel caso in oggetto, infatti considerando sia il fatto che il binder e la recinzione in primis necessitano di interventi di ripristino, e sia il deterioramento in generale dei vari manufatti si valuta in circa 120.000,00 euro tali costi, collimando sostanzialmente con la cifra ottenuta con il coefficiente di 0,84.

Sommando il valore del terreno e il valore delle opere su questo realizzate si ottiene:

$$91.400,00 \text{ €} + 653.720,17 \text{ €} = 745.120,17 \text{ €}$$

2°lotto

Il secondo lotto comprende i restanti immobili individuati come segue.

Fabbricati rurali

- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 1 (corte);
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 2 (corte);
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 3 Categoria C/2;
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 4 Categoria A/3;
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 5 Categoria C/2;
- Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 357 subalterno 6 Categoria A/3.

Terreni

- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 25;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 29;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 64;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 227;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 58;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 222;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 33;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 224;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 26;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 353.

Per ottenere il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente perizia si procederà per comparazione.

Il metodo per comparazione consiste nel confrontare l'immobile da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui sono noti i prezzi di scambio.

Valutazione subalterni 3-4-5

I subalterni 3-4-5 sono fabbricati che nelle varie autorizzazioni edilizie prefiguravano un utilizzo come stalle o comunque locali a uso non residenziale. Parte del fabbricato individuato con il subalterno 4 allo stato attuale ha subito dei lavori che denotano un uso residenziale; ovviamente come scritto in precedenza questo denota la presenza di un abuso, ragion per cui si procederà alla stima in base alla destinazione d'uso prevista nelle autorizzazioni, considerando che i lavori di ripristino presenterebbero comunque un costo assai limitato, potendo i vari locali essere comunque adibiti a locali non residenziali con relativamente poche modifiche.

Considerando la destinazione d'uso le caratteristiche costruttive si presentano discrete, con finiture.

I dati dell'Osservatorio Immobiliare al 2° semestre 2021, riferiti in Zona OMI B3, mostrano quanto segue:

- capannoni tipici, stato conservativo ottimo: minimo 350,00 €/m² - massimo 450,00 €/m².

Considerato il livello delle finiture dei fabbricati e la tipologia lo scrivente ritiene che il prezzo reale a cui possa vendersi un bene della stessa tipologia di quello oggetto della perizia avente uno **stato conservativo discreto** è pari a 175,00 €/m², ovvero la metà del valore minimo suggerito dall'Osservatorio Immobiliare.

Considerando che la superficie commerciale è pari a 663,00 m² si ottiene:

$$175,00 \text{ €/m}^2 \times 663,00 \text{ m}^2 = 116.025,00 \text{ €}$$

Valutazione subalterno 6

Il subalterno 6 rispecchia l'uso residenziale previsto nelle varie autorizzazioni edilizie.

I dati dell'Osservatorio Immobiliare al 2° semestre 2021, riferiti in Zona OMI B3, mostrano quanto segue:

- Abitazioni di tipo economico , stato conservativo ottimo: minimo 800,00 €/m² - massimo 1.000,00 €/m².

Considerato che si tratta di edificio rurale e il livello delle finiture del fabbricato lo scrivente ritiene che il prezzo reale a cui possa vendersi un bene della stessa tipologia di quello oggetto della perizia avente uno **stato conservativo discreto** è pari a 400,00 €/m², ovvero la metà del valore minimo suggerito dall'Osservatorio Immobiliare.

Considerando che la superficie commerciale è pari a 245,00 m² si ottiene:

$$400,00 \text{ €/m}^2 \times 245,00 \text{ m}^2 = 98.000,00 \text{ €}$$

I subalterni 1-2 sono cortili di pertinenza dei fabbricati attigui e vista l'estensione si valutano a parte utilizzando come valore 1,00 euro/m².

Considerando che la superficie commerciale è pari a circa 1.187,00 m² si ottiene:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \times 1.187,00 \text{ m}^2 = 1.187,00 \text{ €}$$

I terreni individuati come segue:

- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 25;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 29;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 64;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 227;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 58;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 222;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 33;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 224;

- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 26;
- Catasto Terreni al Foglio 2 Particella 353.

hanno superficie totale pari a 79.873,00 m²; considerando che allo stato attuale sono incolti e alcuni di essi lambiti dal vicino fiume, e che una superficie così ampia possiede un certo potere edificatorio per poter sanare l'abuso esistente e, volendo, ampliare le strutture esistenti si stima il valore dei terreni pari a 1,00 €/m², e procedendo con il calcolo:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \times 79.873,00 \text{ m}^2 = 79.873,00 \text{ €}$$

Sommando i vari valori parziali si ottiene:

$$116.025,00 + 98.000,00 + 1.187,00 + 79.873,00 = 295.085,00 \text{ €}$$

Detraendo i costi di sanatoria quantificati in 16.000,00 euro si ottiene:

$$295.085,00 - 16.000,00 = 279.085,00 \text{ €}$$

Considerazioni finali e valutazione del più probabile valore di mercato

Pertanto sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, gli accertamenti e le analisi fatte sulla base degli elementi agli atti, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, portano lo scrivente a stimare come il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente perizia:

1° lotto Euro 745.120,17 € (Euro settecentoquarantacinquemilacentoveventi/17).

2° lotto Euro 279.085,00 € (Euro duecentosettantanovemilaottantacinque/00).

Si rassegna la presente relazione di consulenza d'ufficio, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Con osservanza,

Il tecnico incaricato C.T.U.

Ing. Maurizio Ligas

Lanusei, 29 settembre 2023

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO REALIZZAZIONE PISTA KART (terreno escluso)

Procedimento di esecuzione immobiliare 28/2021 PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. / [REDACTED]

N.O.	TARIFFA	Descrizione voce di lavorazione	U.M.	Quantità	Costo unitario	COSTO
1	SAR19_PF. 0001.0002 .0001	0001 - SCAVO DI SBANCAMENTO in materie di qualsiasi natura, ascutte o bagnate, anche in presenza d'acqua, per l'apertura o l'ampliamento di sede stradale e relativo cassonetto, per l'eventuale bonifica del piano di posa della fondazione stradale in trincea, per gradonature, per opere di difesa o di presidio e per l'impianto di opere d'arte; per l'apertura della sede di impianto dei fabbricati; esclusa la demolizione di massicciate stradali esistenti; compreso il carico su automezzo ma escluso il trasporto a rilevato e il trasporto a rifiuto delle materie di scavo eccedenti. Compreso: la regolarizzazione delle scarpate e dei cigli e gli oneri per: disboscamento, taglio di alberi e cespugli, estirpazione di ceppaie, rimozione di siepi. In terreno sia sciolto che compatto, anche misto a pietre o trovanti di roccia di dimensioni fino a m ³ 0.50; escluso rocce dure e tenere.				
		Sistemazione terreno lotto e pista 45.700*0,20	mc	9140,00	3,88	35463,20
2	SAR19_PF. 0001.0002 .0007	0007 - FORNITURA franco cantiere di tout venant di cava appartenente ai gruppi A1, A3, A2- 4, A2-5, idoneo per la formazione di rilevati o per correzione dei materiali provenienti dagli scavi e da reimpiegare a rilevato; da valutare a metro cubo di rilevato finito Per distanza della cava entro i 20 km				
		Fornitura massciata pista - 30 cm 1.200,00*10,00*0,30	mc	3600,00	37,37	134532,00
3	SAR19_PF. 0001.0002 .0009	0009 - FORMAZIONE DI RILEVATO di qualsiasi tipo con materie provenienti da scavi o da cave da eseguirsi a strati non superiori a 40 cm, con particolare scelta delle terre provenienti da scavi e scudendo quelle inidonee, compresa la stesa del materiale, l'accurata sagomatura delle scarpate, la formazione e profilatura del cassonetto, degli arginelli e delle banchine, le necessarie ricariche, esclusa la compattazione e il rivestimento delle scarpate. Da valutarsi a metro cubo effettivo dopo il costipamento				
		Costipamento massciata pista - 30 cm 1.200,00*10,00*0,30	mc	3600,00	2,29	8244,00
4	SAR19_PF. 0001.0003 .0010	0010 - CONGLOMERATO BITUMINOSO (BINDER) PER STRATO DI COLLEGAMENTO costituito da graniglia e pietrischetti della IV categoria prevista dalle norme C.N.R., sabbia ed additivo, impastato a caldo in apposito impianto con bitume di prescritta penetrazione in ragione del 4.5-5.0% in peso; steso in opera con vibrofinitrice meccanica in sequenza di strati dello spessore compresso finito di cm 5-7, compresa la rullatura. Valutato per m ³ compresso per strade urbane e extraurbane.				
		Binder pista - spessore 8 cm 1.200,00*10,00*0,08	mc	960,00	214,18	205612,80
5	SAR19_PF. 0001.0003 .0071	0071 - CORDONATA STRADALE IN CALCESTRUZZO VIBRATO alettata a fresco su sottofondo di calcestruzzo preconfezionato Rck 20, compreso lo avvicinamento e lo sfilamento lungo linea; la preparazione del piano di posa; la fornitura e stesa del calcestruzzo di sottofondo per uno spessore di cm 15-20; la stuccatura dei giunti con malta cementizia; eventuali tagli e sfridi; l'onere per la formazione di accessi carrai o scivoli per disabili e per la formazione di curve e raccordi lanoaltimetricisezione piena trapezia cm 9/12x20, a superficie ruvida				
		Cordoli interno curva	m	240,00	29,69	7125,60
6	SAR19_PF. 0001.0003 .0010	0010 - CONGLOMERATO BITUMINOSO (BINDER) PER STRATO DI COLLEGAMENTO costituito da graniglia e pietrischetti della IV categoria prevista dalle norme C.N.R., sabbia ed additivo, impastato a caldo in apposito impianto con bitume di prescritta penetrazione in ragione del 4.5-5.0% in peso; steso in opera con vibrofinitrice meccanica in sequenza di strati dello spessore compresso finito di cm 5-7, compresa la rullatura. Valutato per m ³ compresso per strade urbane e extraurbane.				
		Binder parcheggio e aree di servizio - spessore 8 cm 3.500,00*0,08	mc	280,00	214,18	59970,40
7	SAR19_PF. 0006.0001 .0002	0002 - Semina di scarpate e sponde interne con erbe prative. Sono compresi: la provvista di semi; la semina; la sarchiatura e l'innaffiamento fino all'attecchimento				
		Erba superficie kartodromo	mq	40000,00	0,61	24400,00

8	SAR19_PF. 0009.0026 .0001	0001 - Fornitura e posa in opera di Torre faro d'arredo a tecnologia LED fino a 456W tipo AEC BABEL o similare per illuminazione di aree parcheggio, rotonde e grandi aree composta da anello superiore suddiviso in tre spicchi con un diametro totale di Ø2180mm. Fusto in acciaio zincato S510JR realizzato in due tronchi a sezione triangolare con angoli e lati sagomati, altezza fuori terra complessiva da 9 m a 15 m, fissaggio alla fondazione in c.a. (questa da compensarsi a parte) mediante piastra di base con tirafondi, diametro di base: Ø388mm, diametro in testa: Ø180mm, Spessore palo: 4mm. Zincatura a caldo secondo la norma EN 1461. Verniciatura a polvere. Classe di isolamento: II. Grado di protezione: IP66. Inclinazione: 0°. Cablaggio: estraibile. Moduli LED integrati nella struttura e rimovibili. Superficie laterale anello: 0,28m2. Superficie pianta anello: 2,8mq. Norme di riferimento: tolleranza secondo EN 40-2 e EN 10219-2. Resistenza e deformabilità secondo la norma EN 40. Ottica asimmetrica. Temperatura di colore: 4000K, 5700K. CRI: =70. Classe di sicurezza fotobiologica EXEMPT GROUP. Efficienza sorgente LED - 110lm/W @ 700mA, Tj=85°C, 4000K. Alimentazione: 220÷240V 50/60Hz. Corrente LED: 700mA. Fattore di potenza: > 0,9 (a pieno carico). Connessione rete: Connettore per cavi sez. max. 4mmq. Vita gruppo ottico (Ta=25°C) - =50.000hr B20L80 (inclusi guasti critici). - =60.000hr L80, TM-21. Messa a terra: Insetto zincato M10 compreso ogni onere ed accessorio dei materiali accessori e complementari di montaggio e collegamento per dare l'opera finita a regola d'arte.				
		Torri faro	cadauno	2,00	19061,12	38122,24
9	NP 1	Impianto elettrico e allacci				
		Impianti, cabine, semafori di gare, strumentazioni varie	a corpo	1,00	40000,00	40000,00
10	SAR19_PF. 0006.0001 .0090	0090 - Fornitura e posa in opera di rete metallica per recinzione eseguita con rete metallica, maglia romboidale 50 x 50 mm, in filo di ferro zincato, diametro 2 mm, di altezza 2 m ancorata a pali di sostegno in profilato metallico con sezione T dimensioni 35*35 mm e spessore 3 mm, controventati con paletti in ferro zincato della stessa sezione, posti ad interasse non superiore a ml. 3,00. Compresa fornitura e posa del materiale per legature, filo in acciaio o corda in acciaio zincato per tiro rete posto superiormente e inferiormente alla rete, lo spianamento del fondo, lo scavo, il blocco di fondazione in calcestruzzo dimensioni 0.20*0.20 ed il fissaggio a terra della recinzione. Compreso ogni altro onere e magistero necessari per dare l'opera finita a regola d'arte				
		Recinzione area kartodromo	m	1000,00	34,43	34430,00
15	NP6	Spese di progettazione e oneri				
			a corpo	1,00	60000,00	50000,00
					TOTALE (IVA ESCLUSA)	637900,24
					TOTALE (IVA 22% INCLUSA)	778238,29