

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
– **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI** –

–
Riepilogo dati procedimento Esecuzione Immobiliare

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Ruolo generale: N° 142/2020

Giudice: Dott.ssa COCCO SILVIA

C.T.U.: Geom. Ignazia Atzeri – cell 388/9834607

Creditore:

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Debitore:

- *****

Nato a San Giovanni Suergiu (CA) il***** Codice Fiscale *****

Immobili pignorati:

1. **Lotto n. 1 - Il fondo agricolo** è costituito dal terreno destinato all'attività agricola e le sue pertinenze, cioè i manufatti o fabbricati posti al servizio dell'attività agricola. Dal punto di vista catastale è identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240-241-257-74.
2. **Lotto n. 2 - Il terreno agricolo**, dal punto di vista catastale è identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252-255.

Quota di possesso degli esegutati:

Lotto n. 1 - Il fondo agricolo

- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240 - (Proprietà 1/1) Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 241- (Proprietà 1/1) Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 257- (Proprietà 1/1) Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 74 - (Proprietà ½) Esecutato ***** + (Proprietà ½) Non Esecutato *****

Superficie complessiva fondo: 14.974 mq

Lotto n. 2 - Il terreno agricolo

- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252 - (Proprietà ½) Esecutato ***** + (Proprietà ½) Non Esecutato*****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 255 - (Proprietà ½) Esecutato ***** + (Proprietà ½) Non Esecutato *****

Superficie complessiva terreno: 12.444 mq

Terzi interessati nel procedimento di esecuzione:

Non ci sono soggetti terzi interessati nell'esecuzione.

Stato degli immobili:

- **Lotto n. 1 - Il fondo agricolo:** Occupato dai proprietari
- **Lotto n. 2 - Il terreno agricolo:** Occupato dai proprietari

Valore stimato per gli immobili pignorati:

Per quanto analizzato la scrivente C.T.U. ritiene che il valore complessivo degli immobili eseguiti identificati in n° 2 lotti sia:

Lotto n. 1 - Il fondo agricolo

Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240 - 241- 257- 74

Superficie complessiva fondo: 14.974 mq

€ 209,880,50 (Duecentonovemilaottocentottantavirgolacinquanta).

Lotto n. 2 - Il terreno agricolo

Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252 - 255

Superficie complessiva terreno: 12.444 mq

€ 225.220,00 (Duecentoventicinquemiladuecentoventivirgolazero).

Valore Totale € 435.100,50 (Euro Quattrocentotrentacinquemilacentooovirgolacinquanta)

Conformità e vizi negli immobili pignorati:

Nell'edificio abitativo sono presenti diverse difformità come meglio descritto nell'allegata perizia.

Altre pendenze sugli immobili pignorati:

Nessuna altra pendenza da segnalare oltre quanto già trascritto.

Altri creditori sugli immobili pignorati:

Nessun altro creditore da segnalare oltre a quelli già trascritti .



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Ignazia Atzeri

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –
Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 142/2020

promossa da

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Contro

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. Geom. Ignazia Atzeri

1. PREMESSA

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico dalla S.V. Del 29/12/2020 io sottoscritta Geom. Ignazia Atzeri, nata a Cagliari il 18/12/1976, libero professionista residente in Quartu Sant'Elena al n. 22 della via dei Papaveri, 20/22, regolarmente iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n. 2763 e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito con procedimento telematico in data 07/01/2021, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta.

2. QUESITI

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;

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;

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. 06/06/2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

2.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 (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.);

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. 06/06/2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28/02/1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'Art.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'Art.40, comma sesto, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'Art.46, comma quinto del decreto del Presidente della

Repubblica del 06/06/2001, 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% 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) indichi, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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) acquisisca, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, 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) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) allegghi 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 procedenti 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.

3. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Pignoramento immobiliare ai danni del Sig. *****, nato a San Giovanni Suergiu (CA) il 27/01/1953 Codice Fiscale *****, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra *****, nata a Uta(CA) il 13/09/1961 Codice Fiscale *****, entrambi residenti a a Uta (CA) Loc. Su Coddu e Su Mattoni nell'immobile oggetto di pignoramento.

Si riportano di seguito i beni di cui all'atto di pignoramento:

- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240 - (Proprietà 1/1) Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 241- (Proprietà 1/1) Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 257- (Proprietà 1/1) Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 74 - (Proprietà ½) Esecutato ***** + (Proprietà ½) Non Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252 - (Proprietà ½) (Proprietà ½) Esecutato ***** + (Proprietà ½) Non Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 255 - (Proprietà ½) (Proprietà ½) Esecutato ***** + (Proprietà ½) Non Esecutato *****

Superficie complessiva terreno: 27.418 mq

4. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la verifica, da parte della sottoscritta CTU, dei documenti in atti, la consultazione in via telematica presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari per l'acquisizione della relativa documentazione, nonché consultazione con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uta (CA) dove assistita dai tecnici comunali prendeva visione e richiedeva copia della documentazione riguardante gli immobili in questione, consultazione in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari per l'acquisizione delle visure ipocatastali aggiornate.

Le operazioni peritali in loco sono iniziate in data 06/08/2021 dalle ore 10:30 alle ore 13:00.

Il primo sopralluogo è stato eseguito presso l'Immobile ubicato a Uta (CA) Loc. Su Coddu e Su Mattoni, meglio identificato al Catasto Terreni al Foglio 18, Particelle 240 – 241 – 257 – 252 – 74 – 255.

Al sopralluogo risultavano presenti oltre alla scrivente C.T.U. il collaboratore tecnico a supporto della medesima, Geom. Giulio Pinna e i Signori:

- ***** in qualità di **proprietario (esecutato)** identificato mediante verifica del documento di identità n° ***** rilasciato dal Comune di Uta (CA) il 18/04/2018, nato a San Giovanni Suergiu (CA) il 27/01/1953 Codice Fiscale ***** (**Allegato 1**)
- ***** in qualità di **moglie dell'esecutato e comproprietaria dei mappali 252 – 255 – 74** identificata mediante verifica del documento di identità n° ***** rilasciato dal Comune di Uta (CA) il 29/03/2018, nata a Uta(CA) il 13/09/1961 Codice Fiscale *****

(Allegato 1)

Previo consenso dei proprietari sopracitati il sottoscritto CTU ha potuto effettuare l'accesso al compendio pignorato con la scorta della mappa catastale e delle visure **(Allegato 2)**, quindi procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche degli stessi e in tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica **(Allegato 3)**.

Del sopralluogo è stato redatto consueto verbale. **(Allegato 4)**

4. RISPOSTA AI QUESITI.

RISPOSTA AL QUESITO 1

Il sottoscritto CTU in data 24/04/2021 ha provveduto a inviare agli esecutati l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio esecuzioni immobiliari tramite Corriere Poste Italiane Tracking n° 3C9355H049248 congiuntamente alla richiesta di disponibilità ad effettuare il sopralluogo negli Immobili esecutati. **(Allegato 5)**

RISPOSTA AL QUESITO 2

2a) Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., rilevando che la documentazione risulta completa.

2b) Il sottoscritto CTU ha effettuato una Ispezione Ipotecaria, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02/11/2021 a nome degli esecutati **(Allegato 7)**, nonché tutta la documentazione presente nel fascicolo rilevando le seguenti informazioni: per ***** è risultata la presenza di numero tre soggetti omonimi con la stessa data di nascita, il primo senza codice fiscale indicato, il secondo con codice fiscale ***** il terzo con codice fiscale *****. E' plausibile che ci si riferisca alla stessa persona e che il codice fiscale diverso o assente sia imputabile a un errore di battitura durante la registrazione degli atti.

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità pregiudizievoli su ***** esecutato, nato a San Giovanni Suergiu (CA) il 27/01/1953 contenute nell'**(Allegato 7)**

Senza Codice Fiscale risultano le seguenti **TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI:**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/1981 - Registro Particolare 18408 Registro Generale 22156 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/12/1982 - Registro Particolare 22422 Registro Generale 27489 - ATTO TRA VIVI – PERMUTA
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/03/1983 - Registro Particolare 6139 Registro Generale 7303 - ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI
4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2003 - Registro Particolare 4842 Registro Generale

37477 - Pubblico ufficiale GIOVANNI FADDA Repertorio 12806 del 29/11/1983 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in UTA(CA) - SOGGETTO DEBITORE - Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2119 del 1983 - Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 3751 del 06/06/2007(RESTRIZIONE DI BENI)

Con ***** risultano le seguenti **TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI:**

5. ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/1985 - Registro Particolare 1724 Registro Generale 15888 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA - SOGGETTO DEBITORE - Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 3032 del 17/05/2005
 2. Iscrizione n. 5736 del 29/08/2005
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/1985 - Registro Particolare 12385 Registro Generale 16860 - ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/1991 - Registro Particolare 11061 Registro Generale 15917 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4620 del 20/05/1991 - ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in UTA(CA) - Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3592 del 31/05/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI)
8. ISCRIZIONE CONTRO del 29/08/2005 - Registro Particolare 5736 Registro Generale 31164 - Pubblico ufficiale DOTT. CESARE CHERCHI Repertorio 50110 del 23/08/1985 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in UTA(CA) - SOGGETTO DEBITORE - Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1724 del 1985 Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3750 del 06/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/1983 - Registro Particolare 2119 Registro Generale 26076 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 4842 del 10/10/2003
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/12/1983 - Registro Particolare 21178 Registro Generale 26077 - ATTO TRA VIVI - SOGGETTO DEBITORE
11. ISCRIZIONE CONTRO del 16/03/1988 - Registro Particolare 851 Registro Generale 6651 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3748 del 06/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/1988 - Registro Particolare 4611 Registro

Generale 6652 - ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

13. ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/1989 - Registro Particolare 2883 Registro Generale 26747 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3749 del 06/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Iscrizione n. 6053 del 15/10/2009

14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/2002 - Registro Particolare 8147 Registro Generale 10762 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 27/18 del 20/04/2001 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in SAN GIOVANNI SUERGIU(CA)

15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/12/2002 - Registro Particolare 44348 Registro Generale 56467 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 94/107 del 04/04/2002 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in SAN GIOVANNI SUERGIU(CA)

16. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/03/2003 - Registro Particolare 9860 Registro Generale 12771 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/87 del 14/05/2001 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in SAN GIOVANNI SUERGIU(CA)

17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/2004 - Registro Particolare 1367 Registro Generale 1687 - Pubblico ufficiale RICETTO ENRICO Repertorio 13339/4227 del 13/01/2004 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in UTA(CA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

18. ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2006 - Registro Particolare 5215 Registro Generale 30729 - Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI- CONCESSIONE CAGLIARI Repertorio 2006/328 del 12/07/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46) - Immobili siti in UTA(CA) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1705 del 12/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

19. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/2006 - Registro Particolare 21758 Registro Generale 32724 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 723 del 03/05/2006 DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI RIVENDICAZIONE Immobili siti in SAN GIOVANNI SUERGIU(CA) Nota disponibile in formato elettronico

20. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/2006 - Registro Particolare 21759 Registro

Generale 32725 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 724 del 03/05/2006 - DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI RIVENDICAZIONE - Immobili siti in SAN GIOVANNI SUERGIU(CA)

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2007 - Registro Particolare 2370 Registro Generale 3164 - Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 128674/29828 del 17/01/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in UTA(CA) - SOGGETTO VENDITORE
22. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/01/2007 - Registro Particolare 2371 Registro Generale 3165 - Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 128674/29828 del 17/01/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in UTA(CA) - SOGGETTO ACQUIRENTE
23. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2007 - Registro Particolare 1270 Registro Generale 8458 - Pubblico ufficiale SARDEGNA RISCOSSIONE SPA, AGENTE RISCOS.- CAGLIARI Repertorio 2007/145 del 21/02/2007
24. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46) - Immobili siti in SAN GIOVANNI SUERGIU(CA) - SOGGETTO DEBITORE
25. ANNOTAZIONE CONTRO del 06/06/2007 - Registro Particolare 3750 Registro Generale 22880 - Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 129109/30144 del 17/05/2007 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Immobili siti in UTA(CA)
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5736 del 2005
26. ANNOTAZIONE CONTRO del 06/06/2007 - Registro Particolare 3751 Registro Generale 22881 - Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 129109/30144 del 17/05/2007 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Immobili siti in UTA(CA)
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4842 del 2003
27. ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2009 - Registro Particolare 6018 Registro Generale 33292 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOS.- CAGLIARI Repertorio 2009/799 del 07/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46) - Immobili siti in UTA(CA) - SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 999 del 23/03/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
28. ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2009 - Registro Particolare 6053 Registro Generale 33402 Pubblico ufficiale DOTT. GOVANI FADDA Repertorio 16908 del 03/10/1988 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in UTA(CA) - SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2883 del 1989

29. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2016 - Registro Particolare 10502 Registro Generale 13850 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1950/2016 del 05/04/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in UTA(CA)Nota disponibile in formato elettronico
30. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2020 - Registro Particolare 12286 Registro Generale 16771 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1605 del 18/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in UTA(CA).

A nome della Signora ***** - *****risultano le seguenti **TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI**:

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/01/1987 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 2211 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/04/1997 - Registro Particolare 5502 Registro Generale 7903 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5190 del 05/03/1997 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Immobili siti in UTA(CA)
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2002 - Registro Particolare 16743 Registro Generale 20732 - Pubblico ufficiale CONTU FELICE Repertorio 339140 del 25/03/2002 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in UTA(CA) - SOGGETTO VENDITORE
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/12/2002 - Registro Particolare 43113 Registro Generale 55026 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 14/104 del 05/02/2002 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in UTA(CA)
13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/03/2003 - Registro Particolare 9860 Registro Generale 12771 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/87 del 14/05/2001 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in SAN GIOVANNI SUERGIU(CA)
14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/2004 - Registro Particolare 1367 Registro Generale 1687 - Pubblico ufficiale RICETTO ENRICO Repertorio 13339/4227 del 13/01/2004 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in UTA(CA) - SOGGETTO ACQUIRENTE
15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2019 - Registro Particolare 2959 Registro Generale 3857 - Pubblico ufficiale CAGLIARI 2 Repertorio 2116/9990 del 29/11/2018 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in UTA(CA) (**Allegato 7**)

Per quanto verificato e sopra riportato la scrivente C.T.U. dichiara, alla data della presente perizia,

la sussistenza relativamente alla continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

2c) Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, le visure storiche e relative mappe per gli immobili oggetto dell'esecuzione. **(Allegato 2)**

2d) Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso gli uffici notarili di pertinenza, copia degli atti di provenienza dei beni in pignoramento **(Allegato 6)**

2e) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisirne copia presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Uta (CA). Dalla documentazione si evince che gli esecutati sono legalmente sposati **(Allegato 8)**

RISPOSTA AL QUESITO 3

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel territorio amministrativo di Uta in zona a destinazione agricola, Località Su Coddù e Su Mattoni. In linea generale è caratterizzato da un'azienda agricola, costituita da terreni seminativi irrigui piantumati con ulivi, lecci, carrubi e sugheri che nel periodo di attività dell'azienda venivano commercializzati. Sono inoltre presenti fabbricati e serre.

L'azienda è facilmente raggiungibile:

a) dal centro di UTA percorrendo Via Ponte in direzione Sud-Est verso la Strada Provinciale n° 2. Superato il Rio Cixerri si svolta subito a destra su Via Planu 'e Mesu e dopo 750 metri si svolta a sinistra in una strada secondaria sulla quale percorrendo 700 metri si arriva all'ingresso dell'azienda.

b) percorrendo la Strada Provinciale n° 2 direzione Assemini-Carbonia al km 13+700 si svolta a destra in direzione UTA e percorsi km 2+800 si svolta a sinistra, prima del ponte sul Rio Cixerri, su Via Planu 'e Mesu e dopo 750 metri si svolta a sinistra in una strada secondaria sulla quale percorrendo 700 metri si arriva all'ingresso dell'azienda.

Dal punto di vista catastale come di seguito meglio specificato, il compendio esecutato è censito al Catasto Terreni al Foglio 18, Particelle 240 – 241 – 257 – 252 – 74 – 255. La superficie complessiva è pari a 27.418 mq.

L'intera zona in cui è ubicato il compendio pignorato è pianeggiante e caratterizzata dalla presenza di varie aziende agro-pastorali e in generale si presenta ben servita per le attività presenti, grazie alla rete idrica del Consorzio di Bonifica e al Servizio Elettrico Nazionale.

All'atto dell'accesso, sia il terreno e sia i fabbricati rurali presenti, ivi comprese le serre sono risultati in evidente stato di inattività, abbandono già da diversi anni e degrado caratterizzato anche dalla presenza di cospicue quantità di rifiuti di ogni genere sparse nel suo interno.

L'intera proprietà esecutata risulta interamente recintata e con accessi custoditi da cancelli in ferro dotati di serratura.

Per quanto attiene i fabbricati rurali e le serre presenti, gli stessi sono costituiti nello specifico da:

- Unità abitativa (difforme rispetto alla C.E. 34/84) di mq lordi 151,66 e mq netti 135,22

- Locale tecnico n.1 (non legittimato) di mq lordi 8,53
- Locale n. 2 (non legittimato) di mq lordi 6,00
- Ombrario (difforme rispetto alla C.E. 114/99) di mq 1.680,00
- Serre in vetro (C.E. non identificata – difforme) di mq 2.606,25
- Locale tecnico 3 (difforme rispetto alla C.E. 114/99) di mq 5,76

Tutti i corpi di fabbrica presenti, ad eccezione delle serre e dell'ombrario sono realizzati con blocchetti di cemento e laterizio il cui tradizionale impiego è riconducibile agli anni 70/80.

Il fabbricato ad uso abitativo, la cui destinazione legittimata è “Fabbricato rurale ad uso magazzino agricolo e vano appoggio”, si articola su due livelli uno interrato totalmente abusivo ed il piano terra difforme rispetto a quanto autorizzato. La superficie lorda complessiva è di mq 151,66, internamente è costituito da un ingresso/corridoio sul quale si affaccia la cucina, il bagno e n° 4 camere da letto.

Come sopra accennato è realizzato in muratura di blocchetti di cemento e laterizi classici, la copertura è in pannelli di eternit/fibrocemento e risulta a mala pena intonacata e tinteggiata. Nelle condizioni attuali non presenta le condizioni minime necessarie per essere utilizzato e dichiarato agibile/abitabile, i muri e i soffitti in vari ambienti presentano segni di umidità, gli impianti risultano datati e necessitano di adeguamenti secondo la normativa vigente.

Tutte le finiture interne ed esterne sono di scarso pregio.

I restanti fabbricati risultano in parte non ultimati (locale tecnico 3) e in parte abusivi (locale 1 e 2) **(Allegato 3)**.

Per quanto attiene le serre, queste sono costituite da elementi strutturali in carpenteria metallica e vetro. Le medesime si presentano fatiscenti e in alcune parti pericolanti da necessitare interventi di messa in sicurezza, in particolare le parti vetrate.

Per quanto riguarda l'ombrario, questo è costituito da elementi strutturali in carpenteria metallica e rete ombreggiante in pvc verde. Lo stesso si presenta in discrete condizioni e necessità di manutenzione ordinaria.

RISPOSTA AL QUESITO 4

È stata accertata la sostanziale conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 5

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che tutti i corpi di fabbrica presenti all'interno dei lotti identificati al Catasto Terreni al Foglio 18, Particelle 240 – 241 – 257 – 252 – 74 – 255 non sono stati dichiarati, pertanto non è presente nessuna denuncia di

accatastamento fabbricati, così come risulta dallo stesso estratto di mappa catastale (**Allegato 2**) e dall'inquadramento aereo tratto da Google Maps (**Allegato 3**).

Ad eccezione delle serre, che non vanno accatastate, così come disposto dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, i restanti corpi di fabbrica essendo parte totalmente abusivi e/o con gravi difformità, prima di procedere all'accatastamento degli stessi andrebbero regolarizzati dal punto di vista urbanistico.

I lotti di terreno come sopra individuati hanno una superficie complessiva di 27.418 mq

Si rimane a disposizione qualora l'Ill.mo Giudice voglia fin da ora incaricare la scrivente CTU a regolarizzare la posizione Urbanistica e Catastale con la presentazione delle Pratiche Edilizie e Catastali necessarie per la futura vendita del bene.

RISPOSTA AL QUESITO 6

Per una migliore analisi e identificazione del compendio immobiliare eseguito dal punto di vista dello strumento urbanistico adottato dal comune per la zona d'interesse, la scrivente CTU ha ritenuto opportuno richiamare la distinzione fatta in 2 lotti: Fondo agricolo e Terreno agricolo.

Lotto n. 1 - Il fondo agricolo è costituito dal terreno destinato all'attività agricola e le sue pertinenze, cioè i manufatti o fabbricati posti al servizio dell'attività agricola. Dal punto di vista catastale è identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240-241-257-74. Superficie complessiva terreno: 14.974 mq. Confina a Nord con il mappale 263 e 265, a Sud con il mappale 217, ad Est con i mappali 208 e 209, a Ovest con la strada vicinale Su Coddu e Su Mattoni, infine a Sud.-Ovest con i mappali 99,72 e 223.

Lotto n. 2 - Il terreno agricolo dal punto di vista catastale è identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252-255. Superficie complessiva terreno: 12.444 mq. Confina a Nord con i mappali 253 e 217, a Nord-Est con il mappale 254, a Sud-Ovest con il mappale 218, infine a Nord-Ovest con il mappale 217.

Lo strumento urbanistico adottato dal comune di Uta è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale, n. 4 del 21 febbraio 1997, dichiarata esente vizi dal CO.RE.CO., ordinanza n. 1328/01/97 del 15 aprile 1997 e pubblicata nel BURAS, parte terza, n. 16 del 6 maggio 1997.

Successivamente il PUC è stato adeguato al Piano Territoriale Paesistico (PTP) n.11. L'approvazione definitiva è avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale, n. 49 del 29 novembre 2002, dichiarata coerente col quadro normativo sovraordinato con determinazione n. 502/DG in data 9 settembre 2003 dal Direttore Generale dell'Assessorato Regionale degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica. L'avviso è stato pubblicato nel BURAS, parte terza, n. 35 del 10 novembre 2003.

Lotto n. 1 - Il fondo agricolo

A seguito della richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica inviata al Comune di Uta in data 30/09/2021 di cui al prot. n. 15668, risulta che i terreni pignorati, facenti parte del fondo agricolo identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240-241-257-74, ricadono in agro di Uta, rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente, totalmente in zona "E AGRICOLA - sottozona E1.2a", disciplinata dall'art.17 delle norme di attuazione del PUC.

Rispetto al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) vigente e al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) vigente, i terreni indicati ricadono nelle percentuali come indicato nella sottostante tabella:

foglio	mappale	vincolo 75m_ Strahler art. 30 ter PAI	Vincolo 150m sugli elementi idrici del PPR
18	240	-----	-----
18	241	17,10%	-----
18	257	27,09%	74,23%
18	252	69,08%	100%
18	74	100%	100%
18	255	50,86%	100%

In ordine a detti terreni non è stata emessa da questo Comune ordinanza di sospensione ai sensi del comma 7 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. **(Allegato 10)**

Superficie complessiva fondo: 14.974 mq

A seguito della richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Uta in data 16/09/2021 di cui al prot. n. 16011, risultano rilasciate all'esecutato le seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia n. 34 del 18/05/1984** per la *costruzione di un fabbricato rurale ad uso magazzino agricolo e vano appoggio*;
- **Concessione Edilizia n. 53 del 27/09/1985** per *opere edilizie di miglioramento fondiario: costruzione di un magazzino agricolo per lavorazione prodotti*;
- **Concessione Edilizia n. 114 del 12/12/1999** per la *realizzazione di un magazzino, cabina comandi, ombrario e recinzione aziendale*;
- **Pratica Edilizia n. 17/17 del 24/01/2017 prot. n. 1261** avente per oggetto Accertamento di conformità di un fabbricato connesso alla conduzione agricola.

La pratica edilizia n. 17/17 all'atto dell'istruttoria tecnica comunale è risultata carente di una serie di documenti, chiarimenti ed elementi determinanti al fine della definizione della medesima, pertanto con comunicazione del 04/08/2017 prot. n. 12537 il responsabile del procedimento, Geom. Stefano Mua, invitava l'esecutato all'integrazione di quanto richiesto entro il termine perentorio di 15 giorni dal ricevimento della medesima comunicazione.

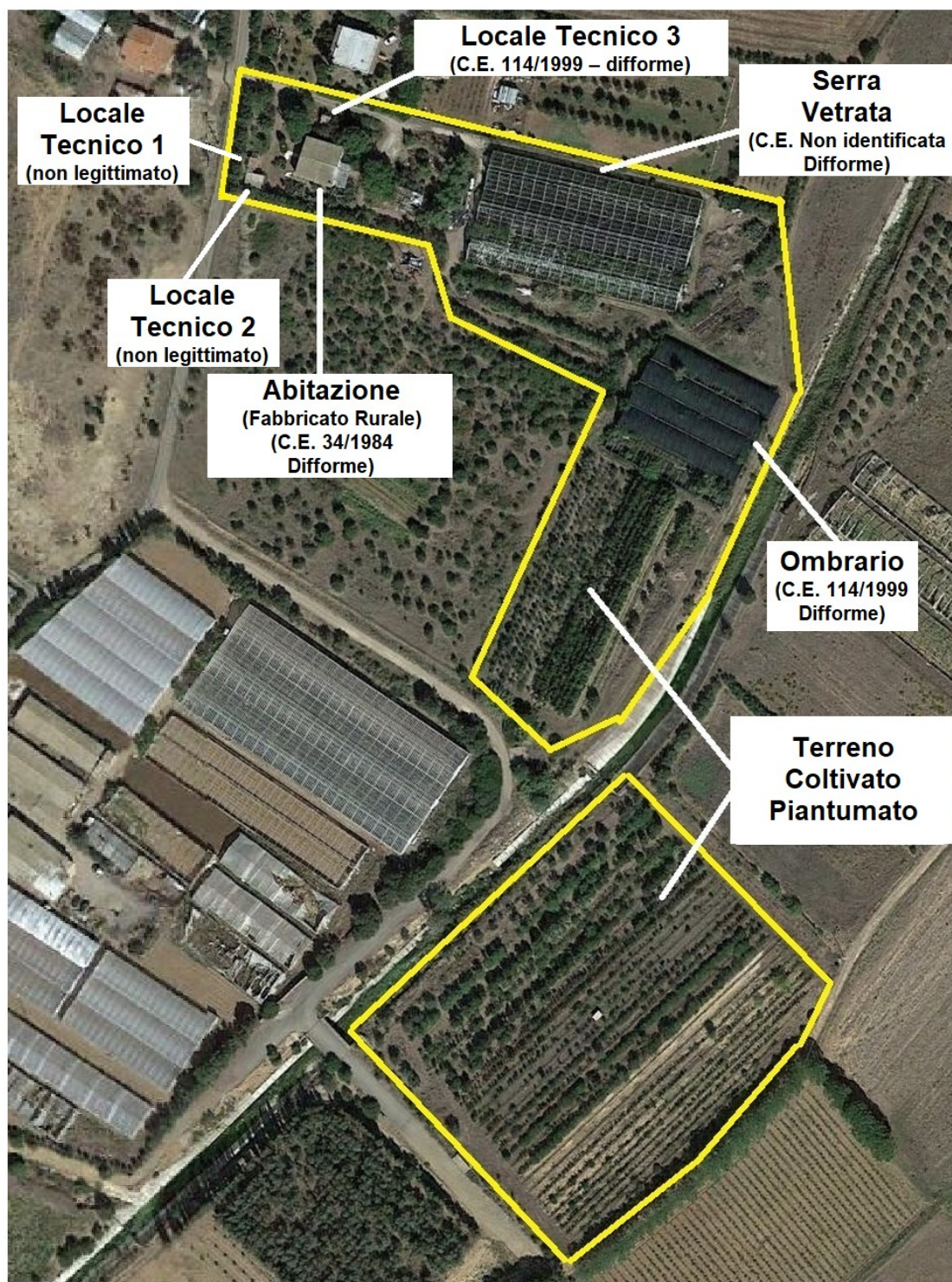
Essendo state completamente ignorate le richieste comunicate dall'ufficio tecnico la pratica edilizia non ha avuto seguito, pertanto è da considerarsi inefficace quale titolo legittimo. **(Allegato 9)**.

Non risulta presente agli atti comunali nessuna dichiarazione e nessuna richiesta di agibilità.

Prima di entrare nel dettaglio della descrizione sulle difformità riscontrate si premette che a partire dal 1984, data della prima concessione edilizia, il fondo agricolo dell'esecutato si estendeva su altri mappali che nel frattempo sono stati ceduti, pertanto tutti i progetti di cui alle varie concessioni edilizie ed autorizzazioni fanno riferimento ad un fondo di superfici più estese.

Lotto n. 1 – Difformità riscontrate sul fondo agricolo

Allo stato attuale gli immobili ricadenti all'interno del fondo agricolo, come sopra meglio identificato, dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo risultano in parte totalmente abusivi e in parte difformi rispetto allo stato legittimato. Per una più semplice ed immediata individuazione dei fabbricati dislocati all'interno del fondo si veda oltre all'**allegato 3**, l'immagine sotto riportata



Si rileva che il “Fabbricato Rurale Abitazione” di cui alla C.E. n.34/84 doveva essere realizzato come da progetto legittimato (**Allegato 9**), invece, durante la costruzione ha subito importanti trasformazioni non autorizzate, ad oggi non regolarizzate.

Nello specifico:

- È stato realizzato un nuovo piano interrato;
- Il piano fuori terra legittimato è stato aumentato in termini di superfici e volumi;
- E' stata modificata la distribuzione interna delle tramezzature;

- E' stata cambiata la destinazione d'uso da "Fabbricato rurale ad uso magazzino agricolo e vano appoggio" a "Fabbricato rurale ad esclusivo uso residenziale/abitativo".
- La distanza del fabbricato dalla strada, rispetto al progetto approvato con C.E. n.34/84 si trova a 20 m anziché 25 m.
- Il locale tecnico n.1 ed il locale n.2, lasciati allo stato grezzo, sono utilizzati il primo come locale tecnico ed il secondo come magazzino/pollaio e risultano totalmente abusivi.
- Il locale tecnico n.3 autorizzato con C.E. n.114/1999 risulta conforme nella superficie e volume ma, rispetto alla sua posizione all'interno del fondo, in fase di realizzazione, è stato dislocato nell'area Nord-Ovest. Si osserva che nella C.E. n.114/1999 è stato erroneamente indicato il mappale 17/a al posto del 74/a;
- In merito alle Serre Vetrare si rileva che, a seguito dell'accesso agli atti, non è stata reperita la documentazione comprovante la legittimità specifica delle medesime. Si riscontra, di contro, che nella C.E. n.114/1999 e nella Pratica Edilizia per accertamento di conformità n.17/17, le stesse vengono indicate come corpo di fabbrica esistente, di conseguenza, avendo rilasciato la predetta concessione edilizia con l'indicazione della presenza delle serre vetrate, si presume, che per quanto in fase di accesso agli atti non sia stata reperita la specifica concessione, si debba comunque ritenere la loro realizzazione legittima. Da un'analisi più approfondita, scaturita dal confronto tra quanto indicato nelle varie pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, è emerso che la superficie dichiarata sia nella C.E. n.114/1999, che nella Pratica Edilizia per accertamento di conformità n.17/17 è di 2.500 mq. In realtà da misurazioni effettuate sul posto risulta che le serre vetrate hanno uno sviluppo complessivo di circa m 69,50x37,50 per un totale di 2.606,25 mq, pertanto difforme da quanto dichiarato in atti;
- L'Ombrario autorizzato con C.E. n.114/1999 non risulta posizionato nell'area Sud del Lotto, ma nell'area Nord del medesimo e ruotato di 90° rispetto a quanto autorizzato. Si rilevano inoltre difformità rispetto alla C.E. n.114/1999 rilasciata in termini di dimensioni, infatti, la dimensione da progetto prevedeva un ingombro di metri 40x24 distribuiti in n.3 campate, mentre in realtà, l'Ombrario occupa metri 42x40 per un totale di 5 campate e 1.640 mq;
- Il mappale 74 non risulta recintato al confine sui mappali 241 e 257 come da C.E. 114/1999 ed il cancello risulta posizionato sul lato Sud-Ovest anziché sul confine dei mappali citati;
- Rispetto alla C.E. n.114/1999 la dimensione del cancello autorizzato che prevedeva uno sviluppo di 3 metri di lunghezza e 1,5 metri di altezza, in realtà ha uno sviluppo di 6 metri di lunghezza e 1,5 metri di altezza.

Tutte le differenze appena descritte, come evidenziato dai rilievi eseguiti in occasione del sopralluogo del 06/08/2021 sono state realizzate senza la presentazione di Pratiche Edilizie e risultano a oggi non sanate.

Per le difformità riscontrate occorre presentare un progetto di “Accertamento di Conformità con Opere” che deve essere inviato telematicamente, mediante il portale SUAPE, al Comune di appartenenza dell'immobile.

La Pratica di Sanatoria avrà un costo complessivo indicativo di **€. 9.700,00** quale onorario per le sole prestazioni da riconoscere al Tecnico progettista, si stimano **€. 900,00** per gli oneri Comunali e Catastali. La pratica di sanatoria si articolerà nelle seguenti fasi:

1. Rilievo di dettaglio interno ed esterno
2. Restituzione grafica progettuale
3. Redazione di tutta la modulistica predisposta dal SUAPE e relative relazioni tecniche descrittive, dichiarazioni di conformità varie
4. Direzione Lavori
5. Coordinamento Sicurezza secondo D.Lgs 81/2008
6. Aggiornamento della situazione catastale in atti
7. Fine Lavori, Richiesta di Abitabilità

Le Lavorazioni Edili necessarie avranno un costo complessivo indicativo di **€. 30.000,00** e si articoleranno in:

1. Eliminazione totale del Piano Interrato secondo le indicazioni tecniche comunali e del Direttore dei lavori al fine di salvaguardare il sovrastante piano terra.
2. Demolizione al Piano Terra delle superfici e volumi non sanabili con l'accertamento di conformità.
3. Demolizione totale del locale tecnico n.1 ed il locale n.2
4. Adeguamento Impianto Elettrico e Idraulico ove necessario.
5. Sistemazione e ripristino generale delle serre secondo i titoli legittimi.
6. Smaltimento rifiuti generali e amianto localizzati in punti sparsi del fondo agricolo.

Lotto n. 2 - Il terreno agricolo

A seguito della richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica inviata al Comune di Uta in data 30/09/2021 di cui al prot. n. 15668, risulta che i terreni pignorati, facenti parte del fondo agricolo identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252-255, ricadono in agro di Uta, rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente, totalmente in zona “E AGRICOLA - sottozona E1.2a”, disciplinata dall’art.17 delle norme di attuazione del PUC.

Rispetto al Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (PAI) vigente e al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) vigente, i terreni indicati ricadono nelle percentuali come indicato nella sottostante tabella:

foglio	mappale	vincolo 75m_ Strahler art. 30 ter PAI	Vincolo 150m sugli elementi idrici del PPR
18	240	-----	-----
18	241	17,10%	-----
18	257	27,09%	74,23%
18	252	69,08%	100%
18	74	100%	100%
18	255	50,86%	100%

In ordine a detti terreni non è stata emessa da questo Comune ordinanza di sospensione ai sensi del comma 7 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. **(Allegato 10)**

Superficie complessiva terreno: 12.444 mq

A seguito della richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Uta in data 16/09/2021 di cui al prot. n. 16011, risultano rilasciate all'esecutato le seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia n. 114 del 12/12/1999** per la *realizzazione di un magazzino, cabina comandi, ombrario e recinzione aziendale*

Lotto n. 2 – Difformità riscontrate sul terreno agricolo

Premesso che all'interno del fondo agricolo non ci sono corpi di fabbrica autorizzati o abusivi l'unica difformità riscontrata rispetto alla C.E. n.114/1999 riguarda la dimensione e posizione del cancello carrabile d'ingresso. La dimensione del cancello autorizzato prevedeva uno sviluppo di 3 metri di lunghezza e 1,5 metri di altezza, in realtà si rileva uno sviluppo di 6 metri da lunghezza e 1,5 metri di altezza. La posizione del medesimo secondo la C.E. n.114/1999 rilasciata sarebbe dovuta essere Sud-Est, in realtà in fase di realizzazione è stato posizionato sul lato Sud-Ovest.

RISPOSTA AL QUESITO 7

I beni pignorati in questione per tipologia e caratteristiche urbanistiche, secondo il modesto parere della scrivente sono più facilmente vendibili in 2 lotti:

Lotto n. 1 - Fondo agricolo è costituito catastalmente da un insieme di lotti agricoli, di fatto accorpatisi in un unico lotto. Il fondo risulta interamente recintato, le sue pertinenze, cioè i manufatti o fabbricati posti al servizio di quella che in passato costituiva l'attività agricola principale sono in esso contenuti. Dal punto di vista catastale è identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240-241-257-74. Superficie complessiva fondo: 14.974 mq

Nello specifico:

1. Lotto in zona "E AGRICOLA - sottozona E1.2a", disciplinata dall'art.17 delle norme di attuazione del PUC, censito al Catasto Terreni della Provincia di Cagliari, Comune di Uta al Foglio 18, Particella 240, Qualità Seminativo, Classe 3, della Superficie e rendita rispettivamente di Ha00-Are00-Ca25, Reddito Dominicale Euro 0,06, Reddito Agrario Euro 0,05;

2. Lotto in zona "E AGRICOLA - sottozona E1.2a", disciplinata dall'art.17 delle norme di attuazione del PUC, censito al Catasto Terreni della Provincia di Cagliari, Comune di Uta al Foglio 18, Particella 241, Qualità Seminativo, Classe 3, della Superficie e rendita rispettivamente di Ha00-Are03-Ca80, Reddito Dominicale Euro 0,88, Reddito Agrario Euro 0,79;
3. Lotto in zona "E AGRICOLA - sottozona E1.2a", disciplinata dall'art.17 delle norme di attuazione del PUC, censito al Catasto Terreni della Provincia di Cagliari, Comune di Uta al Foglio 18, Particella 257, Qualità Uliveto, Classe 1, della Superficie e rendita rispettivamente di Ha00-Are83-Ca94, Reddito Dominicale Euro 80,20, Reddito Agrario Euro 36,85;
4. Lotto in zona "E AGRICOLA - sottozona E1.2a", disciplinata dall'art.17 delle norme di attuazione del PUC, censito al Catasto Terreni della Provincia di Cagliari, Comune di Uta al Foglio 18, Particella 274, Qualità Seminativo, Classe 4, della Superficie e rendita rispettivamente di Ha00-Are61-Ca75, Reddito Dominicale Euro 6,38, Reddito Agrario Euro 7,97.

Lotto n. 2 - Terreno agricolo, è costituito da terreno agricolo interamente piantumato e recintato su tutti i lati, dal punto di vista catastale è identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252-255. Superficie complessiva terreno: 12.444 mq

Nello specifico:

- Lotto in zona "E AGRICOLA - sottozona E1.2a", disciplinata dall'art.17 delle norme di attuazione del PUC, censito al Catasto Terreni della Provincia di Cagliari, Comune di Uta al Foglio 18, Particella 252, Qualità Seminativo, Classe 3, della Superficie e rendita rispettivamente di Ha1-Are17-Ca05, Reddito Dominicale Euro 27,20, Reddito Agrario Euro 24,18;
- Lotto in zona "E AGRICOLA - sottozona E1.2a", disciplinata dall'art.17 delle norme di attuazione del PUC, censito al Catasto Terreni della Provincia di Cagliari, Comune di Uta al Foglio 18, Particella 255, Qualità Seminativo, Classe 3, della Superficie e rendita rispettivamente di Ha00-Are07-Ca39, Reddito Dominicale Euro 1,72, Reddito Agrario Euro 1,53;

Non si rende necessario procedere all'identificazione di nuovi confini e alla redazione di frazionamento in quanto i due lotti, il fondo agricolo ed il terreno risultano dislocati, per cui già separati l'uno dall'altro.

RISPOSTA AL QUESITO 8

I beni immobili pignorati risultano di proprietà di :

1. **Lotto n. 1 - Il fondo agricolo**
 - Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240 - (Proprietà 1/1) Esecutato *****

- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 241- (Proprietà 1/1) Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 257- (Proprietà 1/1) Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 74 - (Proprietà ½) Esecutato ***** + (Proprietà ½) Non Esecutato *****

Superficie complessiva fondo: 14.974 mq

2. **Lotto n. 2 - Il terreno agricolo**

- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252 - (Proprietà ½) Esecutato ***** + (Proprietà ½) Non Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 255 - (Proprietà ½) Esecutato ***** + (Proprietà ½) Non Esecutato *****

Superficie complessiva terreno: 12.444 mq

I beni pignorati per la loro caratteristica, funzione e commerciabilità sono divisibili in due macro lotti, che possono essere distinti, come sin ora nella presente considerati, in fondo agricolo e terreno agricolo.

Per il valore di ciascun lotto si rimanda al *Quesito 13*.

RISPOSTA AL QUESITO 9

Al momento del sopralluogo gli immobili eseguiti risulta occupati ed utilizzati dai proprietari Sig. ***** e Sig.ra ***** , quindi tutti sono “liberi al decreto di trasferimento”

RISPOSTA AL QUESITO 10

Trattandosi l'immobile pignorato di proprietà degli eseguiti coniugi, non vi è nessun provvedimento di assegnazione per l'ex coniuge.

RISPOSTA AL QUESITO 11

La natura degli immobili pignorati è riconducibile ad immobili rurali non di pregio, con caratteristiche del tipo economico, inoltre, la scrivente CTU non ha riscontrato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità nè ha rilevato l'esistenza di vincoli di natura condominiale.

Gli unici vincoli presenti sono legati alla zonizzazione e quindi alla destinazione, così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale risulta che i terreni pignorati che costituiscono i due lotti, fondo agricolo e terreno agricolo, ricadono in agro di Uta, rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente, totalmente in zona “E AGRICOLA - sottozona E1.2a”, disciplinata dall'art.17 delle norme di attuazione del PUC. I vincoli presenti riguardano:

- il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) che stabilisce un vincolo di 75 m ai sensi dell'art. 30 ter;
- il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) che stabilisce il vincolo di 150 m sugli elementi idrici.

I terreni indicati ricadono nelle percentuali come indicato nella sottostante tabella:

foglio	mappale	vincolo 75m Strahler art. 30 ter PAI	Vincolo 150m sugli elementi idrici del PPR
18	240	-----	-----
18	241	17,10%	-----
18	257	27,09%	74,23%
18	252	69,08%	100%
18	74	100%	100%
18	255	50,86%	100%

In ordine a detti terreni non è stata emessa da questo Comune ordinanza di sospensione ai sensi del comma 7 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. **(Allegato 10)**

RISPOSTA AL QUESITO 12

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro.

RISPOSTA AL QUESITO 13

Il procedimento estimativo utilizzato per gli immobili eseguiti (lotto 1 e lotto 2) consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale. Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato nel caso specifico, si è ritenuto di considerare più idoneo quello Sintetico Comparativo, in quanto rispecchia quello più vicino al mercato immobiliare di beni simili nella zona.

STIMA SINTETICA – Il Procedimento

Si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

Per la metodologie di stima utilizzata, oltre a sfruttare la personale conoscenza del mercato della zona, sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti del settore, presso portali web di annunci di vendita pubblicati sia da privati che da agenzie immobiliari della zona, presso l'ufficio tecnico comunale e presso il portale web delle pubblicazioni delle aste giudiziarie "astegiudiziarie.it" su Cagliari e Provincia. **(Allegato 12).**

Non è stato possibile fare riferimento al borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in quanto non disponibili. **(Allegato 11)**

Come precedentemente descritto nella risposta al *Quesito 7*, il compendio pignorato per tipologia e

caratteristiche urbanistiche, secondo il modesto parere della scrivente, è più facilmente vendibile in 2 distinti lotti, pertanto al fine della presente stima si terranno in considerazione due distinti valori che uniti formeranno il valore di stima finale dell'intero compendio pignorato.

A tal fine si identificano nella presente perizia estimativa i seguenti lotti:

1. **Lotto n. 1 - Fondo agricolo** costituito dal punto di vista catastale e identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240-241-257-74.

Superficie complessiva fondo: 14.974 mq

2. **Lotto n. 2 - Terreno agricolo** costituito dal punto di vista catastale e identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252-255.

Superficie complessiva terreno: 12.444 mq

STIMA LOTTO 1 - IL FONDO AGRICOLO

In base alla procedura adottata si effettua preliminarmente la stima del terreno su cui insistono i manufatti e successivamente si stima il costo di costruzione in funzione della vetustà, dello stato conservativo degli stessi e dei vizi riscontrati.

VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Tenuto conto delle indagini di mercato svolte, come meglio sopra descritte, del confronto con terreni simili nella stessa zona, delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, condizioni di mercato) si ritiene di attribuire al terreno il valore commerciale alla data della presente di 5,00 €/mq, pertanto:

Superficie fondo: 14.974 mq

Valore di mercato: 5,00 €/mq

Valore totale del fondo escluso manufatti presenti: mq 14.974 x €/mq 5,00 = **€ 74.870,00**

VALORE DI MERCATO DEI MANUFATTI

Il costo di costruzione dei manufatti presenti ad eccezione di quelli totalmente abusivi da demolire (locale tecnico 1 e locale 2), delle serre e dell'ombrario, viene calcolato sulla scorta dei prezzi dei materiali edili utilizzati e del costo della manodopera per il mercato omogeneo delle costruzioni nella zona in esame in funzione del deprezzamento dovuto alla vetustà, dello stato conservativo degli stessi e dei vizi riscontrati e dei lavori necessari per il mantenimento dello stato conservativo e manutenzioni generali.

Per la determinazione del suddetto costo la scrivente ha preso in considerazione la Determinazione n. 115 del 10-03-2021 dell' Area Urbanistica e Suape del comune di Uta che stabilisce il valore del costo di costruzione in € 248,73.

Tenuto conto di quanto sopra si ritiene di applicare un deprezzamento del 20% e attribuire per i fabbricati in esame (unità abitativa e locale tecnico n.3) il valore del costo di costruzione in € 198,98.

Unità abitativa:

mq 151,66 x €/mq 198,98 = € **30.177,00**

Locale tecnico n. 3:

mq 5,76 x €/mq 198,98 = € **1.446,00**

Il costo di costruzione della serra in ferro-vetro viene calcolata sulla scorta dei prezzi delle serre e del costo di montaggio delle stesse per il mercato omogeneo delle costruzioni nella zona in esame in funzione del deprezzamento dovuto alla vetustà, dello stato conservativo degli stessi e dei vizi riscontrati e dei lavori necessari per il mantenimento dello stato conservativo e manutenzioni generali.

Serre vetrate:

mq 2.606,25 mq x €/mq 30,00 = € **78.187,50**

Il costo di costruzione dell'ombrario viene calcolata come per la serra, sulla scorta dei prezzi delle serre e del costo di montaggio delle stesse per il mercato omogeneo delle costruzioni nella zona in esame in funzione del deprezzamento dovuto alla vetustà, dello stato conservativo degli stessi e dei vizi riscontrati e dei lavori necessari per il mantenimento dello stato conservativo e manutenzioni generali.

Ombrario:

mq 1.680 x €/mq 15,00 = € **25.200,00**

Per quanto analizzato la scrivente C.T.U. ritiene che il valore del **Lotto n. 1 - Fondo agricolo** costituito dal punto di vista catastale e identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240-241-257-74 incluso i manufatti in esso presenti è di € **209.880,50** (Duecentonovemilaottocentoottantavirgolacinquanta).

STIMA LOTTO N. 2 - TERRENO AGRICOLO

In base alla procedura adottata si effettua preliminarmente la stima del terreno e successivamente si stima il costo delle colture presenti consistono in piante ad alto fusto di varie specie, di età compresa tra i 10 e 20 anni. Nello specifico sono presenti piante di ulivo, lecci, carrubi e querce da sughero che nel periodo di attività dell'azienda venivano commercializzati.

VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Tenuto conto delle indagini di mercato svolte, come meglio sopra descritte, del confronto con terreni simili nella stessa zona, delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, condizioni di mercato) si ritiene di attribuire al terreno il valore commerciale alla data della presente di 5,00 €/mq, pertanto:

Superficie fondo: 12.444 mq

Valore di mercato: 5,00 €/mq

Valore totale del fondo escluso le colture presenti: 12.444 mq x €/mq 5,00 = **€ 62.220,00**

VALORE DI MERCATO DELLE COLTURE PRESENTI

Per la determinazione del prezzo di mercato delle colture presenti, la scrivente ha condotto indagini preliminari sia presso professionisti del settore vivaistico della zona, sia presso i principali portali web di vendita di piante uguali e/o simili a quelle presenti.

Dopo accurato confronto sui prezzi di riferimento, dopo aver effettuato con il supporto dell'esecutato un inventario delle piante presenti, si è arrivati alla stima complessiva del bene vivaistico secondo quanto sotto specificato:

Descrizione	Quantità	Costo unitario	Totale
Ulivo (16/20 anni)	300	€ 150,00	€ 45.000,00
Lecci (10/15 anni)	700	€ 100,00	€ 70.000,00
Carrubi (14/16 anni)	300	€ 80,00	€ 24.000,00
Querce da sughero (10/15 anni)	200	€ 120,00	€ 24.000,00
TOTALE			€ 163.000,00

Per quanto analizzato la scrivente C.T.U. ritiene che il valore del **Lotto n. 2 – Terreno agricolo** costituito dal punto di vista catastale e identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252-255. incluso le piante in esso presenti è di **€ 225.220,00** (Duecentoventicinquemiladuecentoventivirgolazero).

Per quanto analizzato la scrivente C.T.U. ritiene che il valore complessivo del compendio esecutato, calcolato secondo il procedimento sopra descritto sia di € 435.100,50 (Diconsi in Euro Quattrocentotrentacinquemilacentovirgolacinquanta)

RISPOSTA AL QUESITO 14

I Beni immobili esecutati non ricadono all'interno di nessun condominio pertanto non ci sono spese di gestione e manutenzione

RISPOSTA AL QUESITO 15

Il CTU ha provveduto a compilare la check list dei principali controlli effettuati, nonché il riepilogo di tutti i dati inerenti la procedura esecutiva. **(Allegato 15-16)**

CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati e la documentazione fotografica.

Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p..

Cagliari li, 03/02/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Ignazia Atzeri



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 - Documenti Identità Esecutato
- Allegato 2 - Estratto di Mappa, Visure Catastali e Planimetrie
- Allegato 3 - Geolocalizzazione e Doc Fotografica
- Allegato 4 - Verbale Sopralluogo
- Allegato 5 - Comunicazione con le Parti
- Allegato 6 - Atto di Provenienza
- Allegato 7 - Ispezione Ipocatastale
- Allegato 8 - Certificato Matrimonio e Residenza
- Allegato 9 - Pratiche Edilizie
- Allegato 10 - CDU
- Allegato 11 - Borsino Immobiliare Ag.En
- Allegato 12 - Annunci di Vendita Ag.Imm
- Allegato 13 - PUC
- Allegato 14 - Abitazione Piante Stato di Fatto
- Allegato 15 – Check list
- Allegato 16 - Riepilogo