
TRIBUNALE DI ORISTANO

SEZIONE UNICA CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE N. 97/2015 R.ES.

G.E.	Dr. G. SAVONA
Creditore	BNT Portfolio SPV s.r.l. Con l'Avv. Tito Monterosso
Debitori	Sig. 

RELAZIONE PERITALE

IL C.T.U.

Dr. Ing. Sergio Onni

Prossima udienza

25.03.2016



INDICE

1. Udienza d’incarico 4

2. Atto di pignoramento 4

3. Operazioni peritali 5

4. Risposta ai quesiti 5

Quesito 1 5

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratti 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'art. 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) 5

Quesito 2 8

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.) 8

Quesito 3 16

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 16

Quesito 4 16

Proceda - limitatamente alle sole unità immobiliari urbane - ad eseguire l’accatastamento del fabbricato non censito in NCEU, laddove sia indispensabile ai fini dell’identificazione dell’immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima 16

Quesito 5 17

Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. 17

Quesito 6 19

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verifichi altrimenti l’eventuale presenza 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 verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall’art. 46, comma quinto del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria 19

Quesito 7 20

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; **alleg**hi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale 20



Quesito 8.....21

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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..... 21

Quesito 9.....21

Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. 21

Quesito 10.....22

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. 22

Quesito 11.....22

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, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. 22

Quesito 12.....22

Determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà. 22

Quesito 13.....28

Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni. 28

5. Elenco allegati 29



1. Udienza d'incarico

Il giorno 17 novembre 2015, il Giudice del Tribunale di Oristano, Sezione Unica Civile, Dr. G. SAVONA, conferiva al sottoscritto Dr. Ing. Sergio Onni, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n. 449A, con Studio Professionale in Oristano, Via A. Dettori, n. 3, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa n. 97/2015 R.ES. promossa dalla Securitisation Services S.p.A. agente in nome e per conto di BNT Portfolio SPV s.r.l., rappresentata dall'Avv. Tito Monterosso, contro [redacted], residente in [redacted].

Il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli prestando giuramento di rito di cui all'art.193 c.p.c.

Il Giudice rinviava per l'emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 12.02.2016, successivamente spostata, a seguito di richiesta di proroga del sottoscritto CTU, alla data del 25.03.2016.

2. Atto di pignoramento

La società Securitisation Services S.p.A. (C.F. 03546510268), con sede a Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, agente in nome e per conto di BNT Portfolio SPV s.r.l. (C.F. 04654140260), società unipersona con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, ha sottoposto ad esecuzione forzata con Atto di Pignoramento Immobiliare depositato in Cancelleria al Tribunale Civile di Oristano **in data 01 settembre 2015**, i seguenti immobili per la piena proprietà, "con sovrastanti strutture":

Centro aziendale in Comune di Arborea, Loc. "Sassu", costituito da:

- 1) **Podere n. 58 dell'azienda Sassu della superficie catastale complessiva di ettari 7.37.87, confinante con proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A., censito al catasto terreni al foglio 2 mappale 46 di ettari 1.56.47, mappale 143 di ettari 1.92.60 (oggi mappali 418 e 419), mappale 144 (oggi mappale 416 ettari 1.78.64), mappale 145 di ettari 1.96.20.**
- 2) **Podere n. 53 dell'Azienda Ersat (già Etfas) di Sassu, della superficie complessiva catastale di ettari 8.19.73, confinante con proprietà Ersat e con Società Bonifiche Sarde per due lati, censito al catasto terreni al foglio 2, mappale 166 (ex 166/a) di ettari 1.92.43, mappale 183 di ettari 2.05.31, mappale 191, di ettari 2.09.18, mappale 197 di ettari 2.11.12;**



3. Operazioni peritali

In data 17.11.2015 il sottoscritto ricevette per Posta Elettronica Certificata (PEC), una comunicazione dal legale incaricato dal creditore procedente, contenente il provvedimento di sospensione dell'efficacia esecutiva del precetto a firma del Giudice Dott. Giuseppe Carta. Nella stessa comunicazione del 17.11.2015, l'avv. Monterosso invitava il sottoscritto a "sopraspedere dal compiere qualsiasi attività inerente la procedura", riservandosi di depositare istanza con cui relazionare al Giudice dell'Esecuzione la superiore circostanza. Il sottoscritto CTU ha comunque proceduto con le operazioni peritali contattando prima per le vie brevi il Comune di Arborea per acquisire informazioni in merito ai documenti in atti e successivamente effettuando un primo sopralluogo preliminare sui luoghi in data 04.12.2015. Rilevata l'esistenza di un fabbricato edificato sul podere n. 58, non indicato nell'atto di pignoramento, si è fatta istanza formale al Comune di Arborea per acquisire la documentazione in atti inerente anche il fabbricato di cui sopra. La documentazione è stata acquisita dal Comune in parte in data 30.12.2015 e successivamente in data 21.01.2016.

In data **17.12.2015** il sottoscritto ha fatto inoltre istanza al registro anagrafe tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano, in merito all'esistenza di contratti di locazione in essere per le unità immobiliari in oggetto. L'Ufficio Territoriale di Oristano ha riscontrato l'istanza in data 28.01.2015 attestando l'assenza di contratti di locazione per gli immobili pignorati.

Successivamente, acquisiti alcuni atti dall'Amministrazione Comunale, è stato indetto per la data del **08.01.2016** apposito sopralluogo per visionare il compendio immobiliare, comunicato a mezzo raccomandata A/R spedita in data **30.12.2015**, e risultata ritirata dall'esecutato in data 04.01.2016.

In data **08.01.2016** le operazioni sono pertanto proseguite con l'effettuazione del sopralluogo sui luoghi di causa. Il sottoscritto in tale circostanza ha quindi proceduto:

- alla visita dell'immobile edificato sul mappale n. 145 Foglio 2 del NCT;
- alla visita dei terreni distinti al NCT al F. 2 Mappali 46, 418, 419, 416, 145, 166, 183, 191, 197 (poteri nn. 53 e 58)
- al rilievo fotografico e metrico degli stessi immobili;
- alla compilazione e sottoscrizione di apposito verbale di sopralluogo.

4. Risposta ai quesiti

Quesito 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratti 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'art. 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).

Risposta 1

All'interno del fascicolo telematico è presente la certificazione notarile, a firma del Dr. Alberto Spina, notaio in Catania, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e le provenienze del compendio pignorato, al giorno 5 novembre 2015.

Non sono presenti nel fascicolo gli estratti del catasto ovvero le mappe e le planimetrie catastali degli immobili, che sono state acquisite dal sottoscritto recandosi all'Agenzia del Territorio di Oristano in data **21.12.2015**.

Si riportano pertanto di seguito, come richiesto, le iscrizioni e le trascrizioni riguardanti gli immobili nel ventennio antecedente il pignoramento:

Trascrizione in data **02.08.1984**, ai numeri 4409/3697, relativa a atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Passino di Oristano, del 16.07.1984, rep. 102.940/27515, in favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] e contro [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] dei terreni censiti al catasto al foglio 2 mappali 46, 143 (oggi 418 e 419), 144 (oggi particelle 416 e 417*), e 145.

* attualmente la particella 417 non risulta più di proprietà del [REDACTED] poiché venduta a terzi con atto a rogito del notaio Edoardo Mulas Pellerano di Oristano, in data 19.01.2007 rep. N. 16348/5368. Trascritto ad Oristano in data 19 gennaio 2007 ai nn. 389/197.

Trascrizione in data **17.03.1987**, ai numeri 1482/1191, relativa a atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Passino di Oristano, del 10.03.1987, rep. 116917/30326, in favore di [REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED] e contro [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], dei terreni censiti al catasto al foglio 2 mappali 166, 183, 191, e 197.

Formalità pregiudizievoli

Iscrizione in data **28.03.2003**, ai numeri 1881/198, relativa a ipoteca volontaria di € 400.000,00, sorte capitale € 200.000,00, in dipendenza dell'atto di



mutuo a rogito del notaio Alessandra Altieri di Cabras del 24.03.2003, rep. N. 1761, in favore di: Meliorbanca S.p.a., con sede in Milano, C.F. 00651540585, domicilio ipotecario eletto in Roma, viale Castro Pretorio n. 118, e contro [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui terreni siti in Arborea, censiti al catasto terreni al foglio 2 mappali 46, 143 (oggi 418 e 419), 144 (oggi particelle 416 e 417*), 145, 166, 183, 191, e 197.

* la suddetta ipoteca risulta annotata in data 12.01.2007 ai nn. 246/85, con successiva annotazione in rettifica del 31.05.2007 n. 662, per restrizione di ipoteca relativamente alla particella 417.

Trascrizione

in data **16.05.2007**, ai numeri 3331/2007, relativa a verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Oristano del 23.04.2007, rep. N. 8094/2007, a favore di Italfondario S.p.a., con sede in Roma, C.F. 00399750587, e contro [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui terreni siti in Arborea, censiti al catasto terreni al foglio 2 mappali 46, 143 (oggi 418 e 419), 144 (oggi particelle 416 e 417*), 145, 166, 183, 191, e 197.

* in detto pignoramento sono state indicate le particelle 143 e 144 precedentemente frazionate rispettivamente in 418 e 419 e in 416 e 417, quest'ultima alienata precedentemente alla trascrizione della formalità.

Iscrizione

in data **29.04.2011**, ai numeri 2415/433, relativa a ipoteca giudiziale di € 35.000,00, sorte capitale € 16.000,00, in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Oristano del 13.12.2006, rep. N. 403/2006, in favore di: Banca di Credito Sardo S.p.a., con sede in Cagliari, C.F. 00232340927, domicilio ipotecario eletto in Cagliari, viale Bonaria, e contro [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui terreni siti in Arborea, censiti al catasto terreni al foglio 2 mappali 46, 418, 419, 416 e 145.

Trascrizione

in data **22.09.2015**, ai numeri 4740 del R.G. e 3734 del R.P., relativa a verbale di pignoramento immobili contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] ed in favore del BNT Portfolio SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV), giusta l'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Oristano in data 03.09.2015, repertorio n. 1071, gravante per intero sui terreni siti in Comune di Arborea, censiti al catasto terreni al foglio 2 mappali 46, 143, 418, 419, 144, 416, 145, 166, 183, 191, 197.

Il certificato di destinazione urbanistica per i terreni in oggetto, è stato acquisito dall'Amministrazione Comunale di Arborea in data 21.01.2016 e si riporta allegato in copia.

Le mappe censuarie sono state altresì estratte dal NCT in data 21.12.2015, anch'esse allegato in copia alla presente.



Quesito 2

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

Risposta 2

Alla data del 21.12.2015, di rilascio delle visure, al **Catasto Terreni** i beni pignorati sono risultati censiti come di seguito riportato:

➤ **N.C.T. - F. 2 mappale 46 – Comune di Arborea - Sezione di Santa Giusta**

Situazione dell'immobile dal 03/01/2000

N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
1	2	46	-	-	Seminativo irriguo	3	1 56 47	-	Euro 88.89	Euro 32.32
Notifica							Partita 938			
Annotazioni		Variato di qualità								
DATI DERIVANTI DA		Variazione d'ufficio del 03.01.2000 n. 3.38/1998. In atti dal 03.01.2000 G.U. 156/85								

Situazione degli intestati dal 17/03/1987

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Rettifica di Intestazione all'attualità del 17/03/1987 n. 3942.1/2013 in atti dal 27/09/2013 (protocollo n. OR0082572) Registrazione: Sede IST. CC. N. 12180123 Rett. Dati Anagrafici.	

➤ **N.C.T. - F. 2 mappale 145 – Comune di Arborea - Sezione di Santa Giusta**

Situazione dell'immobile dal 03/01/2000

N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
1	2	145	-	-	Seminativo irriguo	1	1 96 20	-	Euro 303.99	Euro 212.79
Notifica							Partita			



Annotazioni	Di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.
DATI DERIVANTI DA	Variazione d'ufficio del 22.11.2011 n. 3581.1/2011. In atti dal 22.11.2011 (protocollo n. OR0194958).

Mappali fabbricati correlati

Sezione – Sez. Urbana – Foglio 2 – Particella 450

Situazione degli intestati dal 17/03/1987

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Rettifica di Intestazione all'attualità del 17/03/1987 n. 3942.1/2013 in atti dal 27/09/2013 (protocollo n. OR0082572) Registrazione: Sede IST. CC. N. 12180123 Rett. Dati Anagrafici.		

Come indicato nelle annotazioni, la particella 145, secondo le risultanze catastali, è interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010, a cui dovrà essere assegnato l'identificativo mappale 450 dello stesso foglio 2, così descritto:

➤ **N.C.E.U. - F. 2 mappale 450 sub 1 – Comune di Arborea**

Unità immobiliare dal 02.10.2015

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censita	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	
1	2	450	1		A/7	2	8,5 vani	965,77	
Indirizzo		Nucleo Centro Uno snc. Piano: T-1							
Notifica		Pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. N. OR0035952 del 2012)				Partita	-	Mod.58	-
Annotazioni		Di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art 19, comma 10 del dl 78/2010.							
DATI DERIVANTI DA		Variazione Toponomastica del 02/10/2015 n. 30545.1/2015 in atti dal 02/10/2015 (protocollo n. OR0084708). Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.							

Intestati dal 22/11/2011

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Costituzione del 22/11/2011 n. 4913.1/2011 in atti dal 22/11/2011 (protocollo n. OR0194959) Registrazione: Costituzione		

➤ **N.C.E.U. - F. 2 mappale 450 sub 2 – Comune di Arborea**

Unità immobiliare dal 02.10.2015

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censita	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
1	2	450	2		C/6	3	32 mq	71,06
Indirizzo		Nucleo Centro Uno snc. Piano: T						



Notifica	Publicazione all'Albo Pretorio Comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. N. OR0035952 del 2012)	Partita	-	Mod.58	-
Annotazioni	Di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art 19, comma 10 del dl 78/2010.				
DATI DERIVANTI DA	Variazione Toponomastica del 02/10/2015 n. 30546.1/2015 in atti dal 02/10/2015 (protocollo n. OR0084709). Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.				

Intestati dal 22/11/2011

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Costituzione del 22/11/2011 n. 4913.1/2011 in atti dal 22/11/2011 (protocollo n. OR0194959) Registrazione: Costituzione		

Dall'estratto di mappa catastale e dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, risulta invece che il fabbricato è stato edificato sul mappale 416 del foglio 2, derivato dal frazionamento del vecchio mappale 144.

> **N.C.T. - F. 2 mappale 166 – Comune di Arborea - Sezione di Santa Giusta**

Situazione dell'immobile dal 24/11/2003

N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
1	2	166	-	-	Seminativo irriguo	1	1 92 43	-	Euro 298.15	Euro 208.70
Notifica							Partita			
Annotazioni										
DATI DERIVANTI DA							Tabella di variazione del 09/07/1990 n. 2422.1/1990 in atti dal 24/11/2003 (protocollo n. 184790) VQ			

Situazione degli intestati dal 10/03/1987

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Istrumento (Atto Pubblico) del 10/03/1987 Voltura n. 1545.1/1987 in atti dal 16/04/1996 Repertorio n. 116917 - Rogante: Carlo Passino - Sede: Oristano – Registrazione: UR – Sede: Oristano – Volume: 1 n: 1011 del 17/03/1987		

> **N.C.T. - F. 2 mappale 183 – Comune di Arborea - Sezione di Santa Giusta**

Situazione dell'immobile dal 24/11/2003

N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario



1	2	183	-	-	Seminativo irriguo	1	2 05 31	-	Euro 318.10	Euro 222.67	
Notifica							Partita				
Annotazioni											
DATI DERIVANTI DA		Tabella di variazione del 09/07/1990 n. 2422.1/1990 in atti dal 24/11/2003 (protocollo n. 184790) VQ									

Situazione degli intestati dal 10/03/1987

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Istrumento (Atto Pubblico) del 10/03/1987 Voltura n. 1545.1/1987 in atti dal 16/04/1996 Repertorio n. 116917 - Rogante: Carlo Passino - Sede: Oristano – Registrazione: UR – Sede: Oristano – Volume: 1 n: 1011 del 17/03/1987	

> **N.C.T. - F. 2 mappale 191 – Comune di Arborea - Sezione di Santa Giusta**

Situazione dell'immobile dal 24/11/2003

N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito		
							ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	2	191	-	-	Seminativo irriguo	1	2 09 18	-	Euro 324.10	Euro 226.87	
Notifica							Partita				
Annotazioni											
DATI DERIVANTI DA		Tabella di variazione del 09/07/1990 n. 2422.1/1990 in atti dal 24/11/2003 (protocollo n. 184790) VQ									

Situazione degli intestati dal 10/03/1987

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Istrumento (Atto Pubblico) del 10/03/1987 Voltura n. 1545.1/1987 in atti dal 16/04/1996 Repertorio n. 116917 - Rogante: Carlo Passino - Sede: Oristano – Registrazione: UR – Sede: Oristano – Volume: 1 n: 1011 del 17/03/1987	

> **N.C.T. - F. 2 mappale 197 – Comune di Arborea - Sezione di Santa Giusta**

Situazione dell'immobile dal 24/11/2003

N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito		
							ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	2	197	-	-	Seminativo irriguo	1	2 11 12	-	Euro 327.10	Euro 228.97	
Notifica							Partita				



Annotazioni	
DATI DERIVANTI DA	Tabella di variazione del 09/07/1990 n. 2422.1/1990 in atti dal 24/11/2003 (protocollo n. 184790) VQ

Situazione degli intestati dal 10/03/1987

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Istrumento (Atto Pubblico) del 10/03/1987 Voltura n. 1545.1/1987 in atti dal 16/04/1996 Repertorio n. 116917 - Rogante: Carlo Passino - Sede: Oristano – Registrazione: UR – Sede: Oristano – Volume: 1 n: 1011 del 17/03/1987		

➤ **N.C.T. - F. 2 mappale 416 – Comune di Arborea - Sezione di Santa Giusta**

Situazione dell'immobile dal 26/04/2005

N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
1	2	416	-	-	Seminativo irriguo	1	1 78 64	-	Euro 276.78	Euro 193.75
Notifica							Partita			
Annotazioni										
DATI DERIVANTI DA	Tipo mappale del 26/04/2005 n. 50473.1/2005 in atti dal 26/04/2005 (protocollo n. OR0050473)									

Situazione degli intestati dal 26/04/2005

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Del 26/04/2005 n. 50473.1/2005 in atti dal 26/04/2005 (protocollo n. OR0050473)		

➤ **N.C.T. - F. 2 mappale 418 – Comune di Arborea - Sezione di Santa Giusta**

Situazione dell'immobile dal 26/04/2005

N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
1	2	418	-	-	Seminativo irriguo	1	1 42 60	-	Euro 220.94	Euro 154.66
Notifica							Partita			
Annotazioni										
DATI DERIVANTI DA	Frazionamento del 26/04/2005 n. 50471.1/2005 in atti dal 26/04/2005 (protocollo n. OR0050471)									



Situazione degli intestati dal 26/04/2005

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Frazionamento del 26/04/2005 n. 50471.1/2005 in atti dal 26/04/2005 (protocollo n. OR0050471)	

► **N.C.T. - F. 2 mappale 419 – Comune di Arborea - Sezione di Santa Giusta**

Situazione dell'immobile dal 26/04/2005

N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
1	2	418	-	-	Seminativo irriguo	1	50 00	-	Euro 77.47	Euro 54.23
Notifica							Partita			
Annotazioni										
DATI DERIVANTI DA		Frazionamento del 26/04/2005 n. 50471.1/2005 in atti dal 26/04/2005 (protocollo n. OR0050471)								

Situazione degli intestati dal 26/04/2005

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Frazionamento del 26/04/2005 n. 50471.1/2005 in atti dal 26/04/2005 (protocollo n. OR0050471)	

Sulla base dei sopralluoghi effettuati è possibile descrivere dettagliatamente gli immobili oggetto del pignoramento in epigrafe, così come di seguito riportato:

I beni immobili corrispondono a quelli censiti come sopra, per identificativo di mappale e per consistenza.

Trattasi di un complesso aziendale ubicato in località Centro Sassu 1, nel Comune di Arborea, costituito da due poderi (n. 58 e n. 53).

I terreni aziendali sono ubicati in quello che era l'alveo, prosciugato e bonificato negli anni 1930-1950, dello stagno di Sassu.

La forma dei poderi deriva da quell'organizzazione ortogonale dei fondi che prevedeva particelle di dimensioni ed estensione dai 15 ai 20 ettari, sufficienti per la sopravvivenza delle famiglie rurali, che iniziarono ad insediarsi in questa zona a partire dal ventennio fascista.

Il podere era la cellula elementare e primaria dei nuovi insediamenti che si costituivano intorno a piccoli centri di servizi (i centri colonici) e si proponeva nella duplice veste di luogo del lavoro e della produzione e di unità sociale della famiglia.

Tale organizzazione è rimasta tale sino ai nostri giorni, seppure le unità poderali siano state suddivise e abbiano consistenze ridotte.



Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto è a destinazione agricola ed è costituito da terreni ad uso agricolo e a coltura varia con giacitura piana, comprendenti anche un fabbricato rurale ad uso residenziale, di due piani fuori terra.

Il complesso risulta ben collegato alla fitta rete di strade comunali, consortili e aziendali (in asfalto o in tout-venant e polverino di cava) a maglia alquanto regolare che consentono di raggiungere agevolmente il vicino centro colonico di Sassu 1 e l'abitato di Arborea (distante circa 4 km), in particolare attraverso l'utilizzo delle strade interpoderali e la viabilità ordinaria (nello specifico la strada denominata 26 Est che collega la SP 49 con la SS 131 in direzione S. Anna).

Nello specifico:

Il podere n. 58, della superficie catastale complessiva di ettari 7.37.87, confina con proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A. ed è costituito dai terreni di seguito identificati catastalmente:

- foglio 2 mappale 46 di ettari 1.56.47 (oggi mappale 418);
- foglio 2 mappale 143 di ettari 1.92.60 (oggi mappale 419),
- foglio 2 mappale 144 di ettari 1.78.64 (oggi mappale 416),
- foglio 3 mappale 145 di ettari 1.96.20.

Il podere n. 53, della superficie catastale complessiva di ettari 8.19.73, confina con proprietà Ersat e con Società Bonifiche Sarde S.p.A. ed è costituito dai terreni di seguito identificati catastalmente:

- foglio 2 mappale 166 di ettari 1.92.43;
- foglio 2 mappale 183 di ettari 2.05.31;
- foglio 2 mappale 191 di ettari 2.09.18;
- foglio 2 mappale 197 di ettari 2.11.12.

Gli immobili sono inseriti urbanisticamente in zona E2.2 *Ambito di bonifica del Sassu* del P.U.C.

Edificio residenziale.

Il fabbricato, ricadente interamente sul mappale 145, è disposto su due livelli (piano terra e primo piano) e propone tutti i prospetti liberi e affacciati sull'area cortilizia, che lo contorna per quattro lati.

Lo stabile si sviluppa per un'altezza massima di circa 7,00 m.

L'organismo edilizio, che si poggia su fondazioni continue in conglomerato cementizio armato, è costituito da una struttura mista in cemento armato e muratura portante in mattoni tipo Poroton; le tamponature e tramezzi interni sono in muratura. I solai di interpiano e copertura sono del tipo "Bausta" con travetti prefabbricati e pignatte di alleggerimento in laterizio, con sovrastante caldana in calcestruzzo; la copertura, a falde inclinate, è completata da un manto di tegole portoghesi. Il solaio di copertura è inoltre impermeabilizzato con guaina ardesiata incrociata, e isolato con pannelli.

Le facciate della costruzione sono in parte finite con intonaco civile (malta cementizia), non tinteggiate e prive di gronde e pluviali.

L'immobile si presenta internamente con un discreto grado di rifinitura e in sufficiente stato di



mantenimento. I pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in gres ceramico con formato e dimensioni che si differenziano per ambiente. I bagni sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti ad altezza adeguata e tonalità chiare. Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate al civile (gesso o malta cementizia) e tinteggiate. Le aperture interne presentano porte con telaio in legno tamburato, alcune con tamponature cieche altre con tamponatura a vista in vetro. L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, è adeguato e si presenta in sufficiente stato. L'impianto idraulico risulta funzionante ed adeguato. Risulta installato un impianto di riscaldamento autonomo del tipo a circolazione di acqua calda e piastre radianti, con caldaia del tipo murale alimentata a gas. Nel soggiorno è collocati un camino. Gli infissi esterni sono in legno e dotati elementi oscuranti in tessuto. I davanzali e le soglie presentano lastre di finitura in pietra naturale e/o marmi

Le condizioni di aerazione e illuminazione sono adeguati agli standard attuali per presenza e ampiezza delle aperture verso l'esterno.

Lo smaltimento delle acque nere avviene previo trattamento in fossa settica;

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano trivellato dotato di un potabilizzatore per l'utilizzo domestico.

Il fabbricato risulta interessato in vari punti da lunghe lesioni attribuibili a fenomeni di cedimento del suolo causati dal peso della struttura e da moti di falda al di sotto della costruzione. Le lesioni non sembrerebbero interessare l'intelaiatura in cemento armato; nell'immediato non esiterebbero quindi le condizioni di pregiudizio per la staticità dell'opera.

Di seguito si riporta uno specchietto riassuntivo della consistenza del fabbricato oggetto di causa:

descrizione	val. eff	val. ragg.	coeff
F. 2 M. 145			
PIANO TERRA			
Superficie calpestabile			
1 soggiorno-pranzo	58.00	58.00	1.00
2 cucina	8.30	8.30	1.00
3 bagno- lavanderia	10.20	10.20	1.00
4 disimpegno	10.60	10.60	1.00
5 camera 1	11.90	11.90	1.00
6 camera 2	19.10	19.10	1.00
7 bagno- lavanderia	8.00	8.00	1.00
8 camera 3	11.90	11.90	1.00
PIANO PRIMO			
Superficie calpestabile			
9 studio	26.00	26.00	1.00
ACCESSORI			
Superficie calpestabile			
10 tettoia	22.30	5.58	0.25
Superficie calpestabile comprensiva delle aree esterne	186.30	169.58	
Murature	40.30	40.30	



Terreni

I corpi fondiari si presentano classicamente suddivisi in appezzamenti delimitati esternamente da fasce frangivento di eucalipti, strade e canali di diversa proprietà.

I campi, sistemati a prode larghe 25 metri circa con una leggera baulatura, sono irrigati per aspersione tramite le condotte consortili interrato e in pressione che terminano con le ali piovane aziendali, distanti mediamente 25 metri, lungo le quali, ogni 20 metri circa, sono fissati degli irrigatori rotativi circolari. Tra un'ala piovana e l'altra corrono delle scoline di drenaggio delle acque in eccesso che vengono riversate in un canale al cui fianco corre una strada sterrata che costeggia tutto il podere.

I terreni che costituiscono i fondi sono pedologicamente riconducibili alla tipologia dei suoli alloctoni, alluvionali profondi, di tessitura limo-argillosa, granulometria fine - molto fine, , agronomicamente molto dotati dal punto di vista chimico ma limitati da alcuni parametri fisici inerenti soprattutto la cattiva struttura, l'elevata tenacità, la scarsa porosità e l'insufficiente capacità di Infiltrazione e percolazione delle acque meteoriche che influiscono negativamente sulla loro lavorabilità.

L'indirizzo produttivo aziendale è basato pressoché esclusivamente sulla produzione di fieni e insalati per l'alimentazione del bestiame bovino attraverso la coltivazione di foraggiere annuali e pollonni tra di loro avvicendate.

Quesito 3

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

Risposta 3

La descrizione degli immobili e i dati contenuti nell'atto di pignoramento permettono di identificare univocamente tutti i beni pignorati. Tuttavia l'atto di pignoramento non rileva nel dettaglio la situazione edificatoria del mappale 145 del foglio 2, sulla quale è edificata la residenza del [REDACTED]. I dati indicati nel pignoramento, tuttavia, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito 4

Proceda - limitatamente alle sole unità immobiliari urbane - ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito in NCEU, laddove sia indispensabile ai fini dell'identificazione



dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima.

Risposta 4

La documentazione catastale non risultava allegata al fascicolo, ma è stata acquisita dal sottoscritto recandosi all'Agenzia del Territorio di Oristano in data **21.12.2015** e successivamente in data **21.01.2016** per accertamenti sul mappale edificato n. 450 del foglio 2. Le informazioni contenute nella busta catastale, consentono di identificare univocamente il compendio immobiliare pignorato, limitatamente alle superfici agrarie. Per l'immobile di cui al NCEU foglio 2 mappale 450 sub 1 e 2, associato al mappale 145 del NCT, non risulta ancora perfezionato l'accatastamento e sono assenti nella busta catastale le planimetrie del fabbricato. Per la regolarizzazione della pratica si stima un onere di circa € 1000,00 da detrarsi al valore dell'immobile successivamente riportato in risposta al quesito n. 12.

Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Risposta 5

Gli immobili risultano ricadenti in zona territoriale omogenea "**E2.2 – Agricola - Ambito della bonifica del Sassu**", come definita nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Arborea, approvato con Delibera del C.C. n. 10 del 08.02.2011 e pubblicato sul BURAS n.8 parte III del 19.03.2011.

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti. In particolare la sottozona E2.2 è "Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni".

Criteri per l'edificazione per gli imprenditori agricoli e per le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola:

Gli indici da rispettare sono:

- *Unità poderale minima d'intervento (lotto minimo d'intervento) = 5,00 ettari*

a) Massimo un fabbricato a destinazione residenziale per lotto (da 5.00 ettari) con la dimostrazione, attraverso un piano aziendale, dell'esigenza della residenza per la conduzione del fondo;

b) indice di fabbricabilità fondiario massimo per fabbricati ad uso agricolo = 0.20 mc/mq

c) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le residenze = 0.03 mc/mq

d) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le fabbricati destinati alla forestazione produttiva = 0.01 mc/mq

e) indice di fabbricabilità fondiario massimo per recupero terapeutico disabili dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale = 0.10 mc/mq

f) Rapporto di copertura rispetto all'area di pertinenza = 0.40 mq/mq



- g) Altezza massima fabbricati residenziali = 6.00 m
h) Altezza massima fabbricati ad uso agricolo = 10,00 m
i) E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,50m
j) Distanze dei fabbricati residenziali:
al fine di preservare l'unitarietà della corte colonica e il rapporto tra edificato e podere coltivato, devono essere rispettate le seguenti distanze, fatti salvi i casi di oggettiva impossibilità:
- dai confini minimo 5,00 m o in aderenza massimo 10,00 m
 - dai fabbricati esistenti minimo 10,00 m o in aderenza massimo 10,00 m
 - dalle strade provinciali minimo 30,00 m massimo 30,00 m
 - dalla strade comunali minimo 20,00 m massimo 20,00 m

Criteria per l'edificazione per chi non è imprenditore agricolo:

Gli indici da rispettare sono:

- Unità poderale minima d'intervento (lotto minimo d'intervento) = 12,00 ettari (tre campi contigui)

- a) massimo un fabbricato a destinazione residenziale per lotto (10 ettari)
b) indice di fabbricabilità fondiario massimo per fabbricati ad uso agricolo = 0.10 mc/mq
c) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le residenze = 0.003 mc/mq
d) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le fabbricati destinati alla forestazione produttiva = 0.01 mc/mq
e) indice di fabbricabilità fondiario massimo per recupero terapeutico disabili dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale = 0.10 mc/mq
f) Rapporto di copertura = 0.40 mq/mq
g) Altezza massima fabbricati residenziali = 6.00 m
h) Altezza massima fabbricati ad uso agricolo = 10,00 m
i) E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,50m
j) (ex k) Distanze dei fabbricati residenziali:
al fine di preservare l'unitarietà della corte colonica e il rapporto tra edificato e podere coltivato, devono essere rispettate le seguenti distanze fatti salvi i casi di oggettiva impossibilità:
- dai confini minimo 5,00 m o in aderenza massimo 10,00 m
 - dai fabbricati esistenti minimo 10,00 m o in aderenza massimo 10,00 m
 - dalle strade provinciali minimo 30,00 m massimo 30,00 m
 - dalla strade comunali minimo 20,00 m massimo 20,00 m

E' fatto esplicito divieto di frazionare i campi, la conformazione dei campi deve conservare la forma e le dimensioni originari del periodo della formazione della bonifica, e secondo gli schemi della tavola n. 21; conservando, in generale per la parte della piana di Arborea (E2.1) le dimensioni 100x400m, per la zona dell'Ex Stagno del Sassu (E2.2) la larghezza di 200m e la lunghezza così come definita nella cartografia; chiunque provveda a frazionare i campi incorre nelle sanzioni previste dagli artt. 30 e 44 del TU dell'edilizia DPR 380/2001;

Si rimanda alle norme di attuazione del PUC e al regolamento edilizio per ulteriori dettagli sugli interventi consentiti.



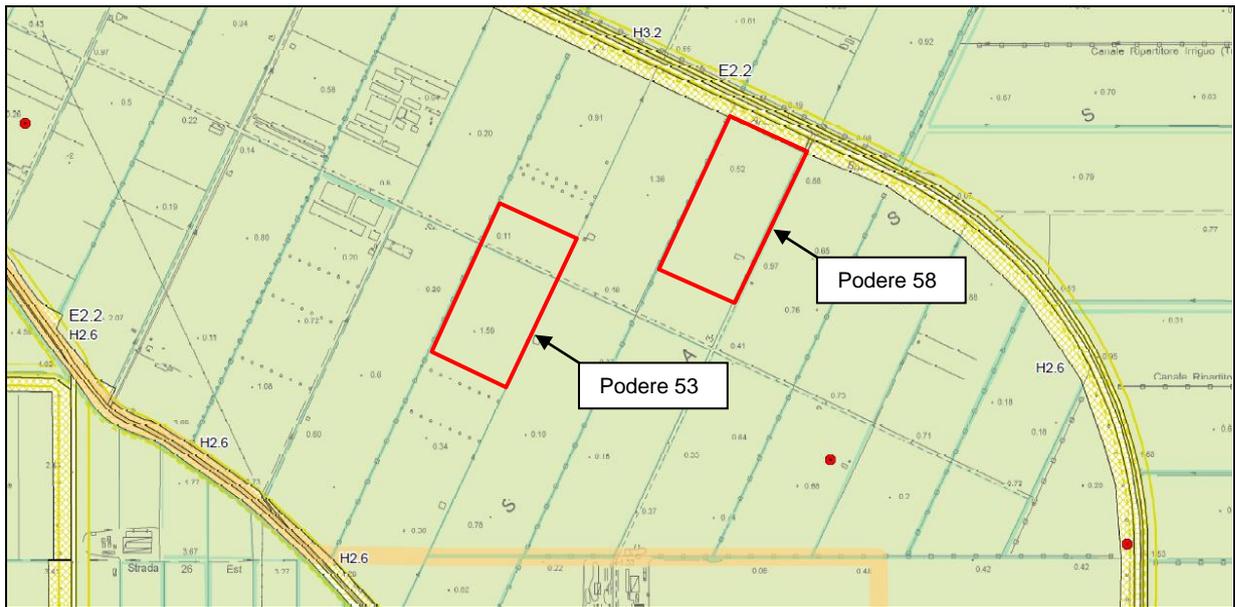


Figura 1. Stralcio zonizzazione del PUC con indicazione dei terreni del podere n. 58 e 53.

Quesito 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verifichi altrimenti l'eventuale presenza 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 verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta 6

Sui terreni indicati in pignoramento, è presente un solo fabbricato, ovvero l'immobile edificato sul mappale 145 foglio 2, costruito ai sensi del DPR 380/2001 in conformità al seguente atto abilitativo originario:

- Concessione edilizia n. 40 del 11.09.1996 rilasciata al [REDACTED] per la "costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione", su progetto redatto dal geom. Enrico Ligia, con studio in Marrubiu, sull'area identificata al catasto terreni al foglio 2 mappali 46, 143, 144, 145;

Successivamente a questi titoli non sono state rilasciate altre concessioni, autorizzazioni o atti abilitativi comunque denominati inerenti l'immobile.



All'interno del fascicolo agli atti dell'Amministrazione Comunale, per l'immobile, non è presente un certificato di abitabilità/agibilità.

Dallo studio degli atti pianificatori vigenti alla data di approvazione del progetto, di quelli attualmente vigenti, della documentazione agli atti, dai rilievi effettuati durante il sopralluogo (cfr. planimetrie allegate), si è rilevato quanto segue:

1. È stato realizzato un volume aggiuntivo, utilizzato come cucina, in luogo della veranda;
2. È stato realizzato una tettoia in prospicenza del volume aggiuntivo;
3. Non è stato realizzato un elemento murario di separazione tra gli ambienti indicati in progetto come soggiorno e cucina.
4. Non è stata realizzata la recinzione esterna al fabbricato, prevista nel progetto assentito.

Tuttavia, tenendo in considerazione l'immutata pianificazione urbanistica e vincolistica e tenendo conto della recente introduzione della Legge Regionale n. 08/2015 che ha modificato la regolamentazione edilizia regionale, permane la "condizione" di doppia conformità, almeno per le opere realizzate in difformità dalle previsioni di progetto (di cui ai punti 1 e 2 dell'elenco precedente) che comunque conservano la conformità agli strumenti urbanistici vigenti sia al momento di rilascio delle concessioni sia allo stato attuale. Per la conformizzazione delle opere incongrue si rende necessario quindi procedere alla presentazione di una richiesta per il rilascio del permesso costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 (come modificata dalla già sopracitata L.R. n. 08/2015). Gli oneri relativi a tali pratiche possono essere stimati in circa €. 2.000,00, a cui aggiungere gli oneri per la pratica di aggiornamento catastale (circa €. 1.000,00), da detrarre pertanto al valore dell'immobile.

Quesito 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.

Risposta 7

Gli immobili sono pignorati per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e identificati come due distinti poderi, la cui denominazione deriva dalla storica bonifica dello stagno del Sassu. È possibile pertanto vendere i beni in due distinti lotti, ciascuno coincidente con il singolo podere.

Relativamente all'ulteriore eventuale frazionamento dei lotti, si evidenzia che le norme di attuazione del PUC vigente del Comune di Arborea fanno esplicito divieto di frazionare i campi. La conformazione dei campi deve conservare la forma e le dimensioni originari del periodo della formazione della bonifica, secondo gli schemi della tavola n. 21 del PUC,



conservando, in generale per la zona dell'Ex Stagno del Sassu (E2.2) la larghezza di 200m e la lunghezza così come definita nella cartografia; chiunque provveda a frazionare i campi incorre nelle sanzioni previste dagli artt. 30 e 44 del TU dell'edilizia DPR 380/2001. Uno stralcio della tavola 21 è riportato in risposta al quesito 5, ovvero la figura 1.

Quesito 8

*Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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.*

Risposta 8

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

Quesito 9

***Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.*

Risposta 9

In data 18.12.2015 è stata fatta istanza via PEC all'Agenzia delle Entrate di Oristano per la verifica sull'esistenza di contratti di locazione relativi agli immobili in oggetto. In data 18.01.2016 è stato effettuato un sollecito formale, sempre mediante PEC. Infine in data 27.01.2016 l'Agenzia delle Entrate ha riscontrato l'istanza con nota prot. n. 1213/2016 attestando l'assenza di contratti di locazione in essere. Relativamente all'occupazione attuale degli stessi immobili si riferisce che il fabbricato adibito a residenza, edificato sul mappale 145 foglio 2, sulla base del sopralluogo effettuato, risulta occupato dal [REDACTED]



Quesito 10

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

Risposta 10

Tutti gli immobili di cui è causa non ricadono nella fattispecie indicata in quesito.

Quesito 11

***Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Risposta 11

Come attestato dal Comune di Arborea contestualmente alla certificazione di destinazione urbanistica, prot n. 656 del 15.01.2016, che si allega in copia, i terreni ricadono interamente nella "Fascia Costiera – Bene paesaggistico ambientale ex art. 143 D. Lgs 42/2004, artt. 19, 20, 21 NTA del Piano Paesaggistico Regionale vigente".

I terreni non sono vincolati ai sensi della legge del 21.11.2000 n. 353.

Non vi sono inoltre oneri di tipo condominiale.

Quesito 12

***Determini** il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data di assegnazione*



se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà.

Risposta 12

Stima dei terreni

La determinazione del valore venale più probabile degli immobili ai fini della compravendita, nel caso dei terreni, è stata effettuata assumendo come riferimento i valori agricoli medi (V.A.M.) determinati annualmente dagli Uffici del Territorio della Sardegna ed utilizzati nei casi di espropriazione per causa di pubblica utilità.

Il Comune di Arborea, ai fini della determinazione delle indennità di esproprio e di occupazione d'urgenza, nei casi di espropriazione per causa di pubblica utilità, delle aree aventi esclusiva suscettività di utilizzo agricolo, è compreso nella Regione Agraria N. 5 della Provincia di Oristano, denominata "Campidano di Oristano".

In questa regione agraria, i valori agricoli medi (V.A.M.) determinati dagli Uffici del Territorio della Sardegna per l'ultimo anno disponibile per la Provincia di Oristano, ovvero l'anno 2007 (si veda BURAS s.o. n. 10 del 29 marzo 2007) sono riportati nella tabella che segue:

TIPO DI COLTURA	VALORE	U.M.
Seminativo irriguo	15.802,00	€ / Ha

Tale valore è stato poi rivalutato e aggiornato all'anno 2014 (ultimo disponibile), utilizzando le tabelle di conversione ufficiali dell'ISTAT per l'aggiornamento dei valori monetari. Per convertire un valore monetario dall'anno 2007 il coefficiente da utilizzare è pari a 1.131. Si ottiene pertanto:

TIPO DI COLTURA	VALORE ATTUALIZZATO	U.M.
Seminativo irriguo	17.872,06	€ / Ha

Tuttavia, il valore dell'unità di superficie commerciale dei terreni varia, oltre che per la qualità degli stessi e per la coltura pratica, anche in funzione del "mercato".

Il mercato a sua volta è condizionato da diversi fattori che, a parità di caratteristiche qualitative, possono determinare variazioni significative del prezzo di compravendita. Tra i fattori che maggiormente incidono vi sono la superficie del terreno e la sua posizione rispetto all'abitato.

Infatti, nel mercato agricolo dei piccoli centri abitati, sono attive due diverse figure:

1. coloro che operano a livello "professionale", che sono quindi interessati essenzialmente alle operazioni di compravendita di terreni di una certa superficie (da destinare a colture



estensive e/o a pascolo) e/o anche di piccoli appezzamenti se contigui ad altri già posseduti;

2. coloro che operano a livello "personale", che sono quindi interessati essenzialmente all'acquisto di appezzamenti di estensione medio piccola e possibilmente vicini all'abitato, da destinare ad orto o frutteto.

Nel primo caso il prezzo di compravendita è "guidato" dal valore ad ettaro attribuito ad un certo terreno dal mercato; nel secondo caso invece pesa essenzialmente la cifra in se della compravendita, cioè quanto si può ricavare o si deve spendere.

Si può affermare che nel caso specifico della realtà agricola di Arborea, è praticamente assente la figura di cui al punto 2.

Posto tutto quanto sopra, dalle indagini effettuate è risultato che per terreni:

- di caratteristiche quali quelle in esame;
- assoggettati a opere di miglioramento fondiario, ovvero bonifica, che li ha di fatto resi *seminativi o adibiti ad altri usi*;
- facili da raggiungere perché serviti da una discreta viabilità;
- di ampia estensione e contigui, tali quindi da poter attirare compratori di tipo "professionale".
- serviti dalle reti consortili irrigue del Consorzio di Bonifica dell'Oristanese che, di fatto, ne incrementano il valore commerciale, oltre la produttività agricola

Possono essere assegnati i seguenti valori di stima:

Mappale	Sup. Tot [mq]	Utilizzo	Valore [€]
Podere 58			
Foglio 2 mappale 46	15647	Seminativo irriguo	€ 27,964.42
Foglio 2 mappale 145*	19620	Seminativo irriguo	€ 35,064.99
Foglio 2 mappale 416	17864	Seminativo irriguo	€ 31,926.65
Foglio 2 mappale 418	14260	Seminativo irriguo	€ 25,485.56
Foglio 2 mappale 419	5000	Seminativo irriguo	€ 8,936.03
Podere 53			
Foglio 2 mappale 166	19243	Seminativo irriguo	€ 34,391.21
Foglio 2 mappale 183	20531	Seminativo irriguo	€ 36,693.13
Foglio 2 mappale 191	20918	Seminativo irriguo	€ 37,384.78
Foglio 2 mappale 197	21112	Seminativo irriguo	€ 37,731.50
TOTALI			€ 275,578.26
* a tale importo va sommato il valore del fabbricato di cui al NCEU foglio 2 mappale 450			



Stima del fabbricato

Il valore venale del fabbricato rurale adibito a residenza è stato determinato secondo il metodo di stima sintetica comparativa monoparametrica.

Il metodo si basa sull'individuazione di beni confrontabili con quello oggetto di stima, dei quali si conosce il valore di mercato assunto dal parametro di stima, che generalmente coincide con l'unità di superficie commerciale (cfr.: - capp. 3 e 5 del manuale "*Stima degli immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare*" Dario Flaccovio Editore - II Edizione 2002 – autore Arch. Graziano Castello, libero docente presso la Scuola di pubblica amministrazione di Verona, nonché Giudice arbitro presso la Camera arbitrale per i lavori pubblici di Roma e Giudice conciliatore per la Provincia di Imperia; – cap. 2.2.1.1 del "*Manuale pratico di estimo – Guida alle stime immobiliari*" edito dalla Sistemi Editoriali – I Edizione 2002 – autore Ing. Antonio Iovine, Dirigente della Agenzia del Territorio e membro della Commissione censuaria centrale).

La valutazione del bene ha inizio quindi con una prima analisi mirata all'identificazione delle specifiche caratteristiche oggettive dell'immobile. Si passa quindi alla successiva fase di confronto con immobili di analoghe caratteristiche, il cui valore è noto, perché rilevato da transazioni di compravendita o da altre quantificazioni aventi caratteristiche oggettive, come valori base d'asta, valori cauzionali, valori accertati ai fini fiscali.

Nel caso dei fabbricati (nello specifico si tratta di un edificio di tipo residenziale) è detta superficie commerciale quella che si ottiene dalla somma delle superfici dei vani principali che costituiscono l'immobile, ciascuna superficie *pesata* secondo coefficienti di ragguaglio che tengono conto della destinazione ed utilizzo di ciascuno dei vani e/o accessori.

I suddetti coefficienti di ragguaglio sono stati determinati come riportato nel "**Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**" edito dall'Agenzia del Territorio e riportante le "*istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*".

Nel concreto, ciò significa che, nel caso di edificio a destinazione residenziale, la superficie commerciale risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (coefficiente unitario);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (coefficienti inferiori all'unità):
 - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - o di servizio (depositi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
 - o verande/portici/tettoie;

La valutazione del bene ha inizio quindi con una prima analisi mirata all'identificazione delle specifiche caratteristiche oggettive dell'immobile. Si passa quindi alla successiva fase di confronto con immobili di analoghe caratteristiche, il cui valore è noto, perché rilevato da transazioni di compravendita o da altre quantificazioni aventi caratteristiche oggettive, come valori base d'asta, valori cauzionali, valori accertati ai fini fiscali.



A seguito di indagini effettuate sia presso operatori del settore immobiliare, presso le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riviste del settore e presso comuni cittadini, vale quanto segue:

- il valore dell'unità di superficie commerciale di edifici simili per dimensioni, caratteristiche strutturali e vetustà a quella di cui è causa e ubicati in aree agricole si ritiene vari tra i **650,00÷750,00 €/mq**, intervallo di valori che tiene già conto del fatto che l'immobile si trova nel Comune di Arborea, in "sufficiente" stato di conservazione e regolarmente autorizzato. Per immobili della medesima tipologia in condizioni "normali" l'Agenzia del Territorio indica un range di riferimento collocato tra i 650,00 e i 800,00 €/mq.
- il lotto, urbanisticamente ricadente in area agricola E.2.2, ha forma regolare e il fabbricato è libero sui 4 lati.
- le rifiniture interne ed esterne sono di sufficiente livello
- l'edificio necessita di manutenzione straordinaria per la bonifica delle lesioni visibili sia internamente che esternamente
- gli impianti versano in buono stato di mantenimento;
- considerata la vetusta, le caratteristiche costruttive e gli impianti per il riscaldamento degli ambienti, l'immobile ha presumibilmente classe energetica G.

Tutto ciò considerato si ritiene ragionevole fissare il valore più probabile di libero mercato dell'unità di superficie commerciale in:

- **700,00 €/mq**;

I valori utilizzati nei calcoli sono stati ricavati dai rilievi in situ e dagli elaborati progettuali del progetto regolarmente autorizzato dal Comune di Arborea.

Allo stato attuale, considerato che sono state rilevate alcune difformità rispetto al progetto assentito (vedasi quesito 6), per poter arrivare ad una futura piena fruibilità e regolarità dell'immobile, è necessario inoltrare all'Amministrazione Comunale una richiesta di accertamento di conformità urbanistica, come precedentemente descritto, al fine di sanare le opere realizzate in assenza di titoli abilitativi.

Gli oneri relativi a tali pratiche possono essere stimati in circa €. 2.000,00, a cui aggiungere gli oneri per la pratica di aggiornamento catastale (circa €. 1.000,00), da detrarre pertanto al valore dell'immobile.

In base a quanto esposto circa il criterio, i coefficienti, i valori adottati e includendo tutti gli eventuali oneri relativi al ripristino della conformità urbanistica, si ottiene che il valore venale più probabile del fabbricato residenziale, è pari a **€ 143.912,50**, come più dettagliatamente riportato nella tabella a seguire.



descrizione	cod.	val. eff	u.m.	val. ragg.	coeff	formula
F. 2 M. 145						
VALORE VENALE PER UNITA' DI SUP. COMM.	V	700	Euro/m²	700.00	1.00	(libero mercato)
PIANO TERRA						
Superficie calpestabile						
1 soggiorno-pranzo		58.00	m ²	58.00	1.00	
2 cucina		8.30	m ²	8.30	1.00	
3 bagno- lavanderia		10.20	m ²	10.20	1.00	
4 disimpegno		10.60	m ²	10.60	1.00	
5 camera 1		11.90	m ²	11.90	1.00	
6 camera 2		19.10	m ²	19.10	1.00	
7 bagno		8.00	m ²	8.00	1.00	
8 camera 3		11.90	m ²	11.90	1.00	
PIANO PRIMO						
Superficie calpestabile						
9 studio		26.00	m ²	26.00	1.00	
ACCESSORI						
Superficie calpestabile						
10 tettoia		22.30	m ²	5.58	0.25	
Superficie calpestabile comprensiva delle aree esterne	sc	186.30	m ²	169.58		Sc=1+2+...+13
Murature	m	40.30	m ²	40.30		
Superficie commerciale totale	Sc		m²	209.88		Sc=sc+m
Valore commerciale sub. 1	Vcpt		€	146,912.50		Vcpt=VxSC
Oneri per pratica accertamento conformità	Od		€	2,000.00		
Oneri per pratica aggiornamento catastale	Oc		€	1,000.00		
Valore venale sub. 1	Vvpt		€	143,912.50		Vvpt=Vc-Od-Oc
Quota di pignoramento sub. 1	Qppt		€	143,912.50	1.00	Qppt=coeffxVvpt
VALORE VENALE LOTTO N. 1	VVL1		€	143,912.50		VVL1=Qppt+Qppp

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Posto quanto sopra per la stima dei fabbricati e dei terreni, si riporta di seguito la tabella riassuntiva con i valori stimati dei beni, per le quote indicate in pignoramento:

Tipologia	Valore [€]
Podere 58	
FABBRICATO	€ 143,912.50
TERRENI	€ 129,377.64
TOTALE	€ 273,290.14
Podere 53	
TERRENI	€ 146,200.62
TOTALE	€ 146,200.62
VALORE COMPLESSIVO	€ 419,490.76



Quesito 13

Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.

Risposta 13

I beni pignorati non ricadono nella fattispecie di cui sopra.



5. Elenco allegati

- **Allegato 1:** Rilievo Fotografico degli Immobili.
- **Allegato 2:** Comune di Arborea – Concessioni edilizie e relativi progetti assentiti.
- **Allegato 3:** Comune di Arborea– Certificato di Destinazione Urbanistica
- **Allegato 4:** N.C.T. e N.C.E.U. di Arborea - Visure Catastali, Planimetrie ed Estratti di Mappa.
- **Allegato 5:** Attestazione dell’Agenzia delle Entrate sull’esistenza di contratti di locazione.
- **Allegato 6:** Elaborati Grafici - Planimetrie Stato di Fatto.
- **Allegato 7:** Verbale sopralluogo.

Oristano, 03 febbraio 2016

Il C.T.U.

Dr. Ing. Sergio Onni

