

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°98/10

CREDITORE PIGNORANTE: [REDACTED] (Avv. Sullis Sergio)

[REDACTED] (Avv. Statzu Piergiorgio)

[REDACTED] (R.ES. 302/10 – Avv. Onnis Alessandro)

[REDACTED] (R.ES. 41/11 – Avv.- Tascedda Monica)

[REDACTED] (Avv.- Tascedda Monica)

DEBITORE PIGNORATO: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico d'ufficio

Ing. Giorgia Melis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario:

1. Premessa	3
2. Elenco degli Immobili pignorati e relativi dati catastali	6
3. Descrizione delle operazioni peritali	7
4. Descrizione degli immobili.....	8
5. Difformità di costruzione.....	15
6. Criteri di stima e valutazioni	17
7. Prospetto riassuntivo dei passaggi di proprietà e delle iscrizioni pregiudizievoli	22
8. Stato di possesso degli immobili	23
9. Conclusioni.....	24



1. Premessa

Preso atto che nell'udienza del giorno 25 Agosto 2011 sono stati riuniti al procedimento iscritto al R.Es. 98/10 i procedimenti iscritti al R.Es. n°302/2010 e 41/2011.

Rilevato che nella stessa udienza l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Enzo Luchi ha esteso l'incarico alla sottoscritta Ing. Giorgia Melis, nata a Cagliari il 26.09.1980, con studio in Cagliari Via Monte Grappa n° 19, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°6120 ed all'Albo dei Periti di Codesto Tribunale, nominandola quale Consulente tecnico per l'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

La sopracitata nomina è stata ricevuta dalla sottoscritta in data 27 Settembre 2011.

La S.V. Ill.ma **dispose** una consulenza tecnica d'ufficio, al fine di espletare il seguente incarico:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o quelli inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 individuazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.)

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 nel 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.L.vo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/permesso di costruire e della eventuale concessione/ permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, Indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo 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. e dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n°1078;
9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato di coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
12. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

2. Elenco degli immobili pignorati e relativi dati catastali.

Dall'analisi della documentazione in atti, ed in particolare dagli atti di pignoramento depositati in cancelleria, tenuto conto delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U., gli immobili oggetto di esecuzione risultano descritti come segue:

- **1) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA), via E. Porrino, piano T, distinto al catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 854, sub. 1, categoria A/2, classe 6, vani 8,5;**
- **2) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA), via E. Porrino, distinto al catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 855, sub. 1;**
- **3) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA), Loc. More Corraxe, piano T, terreno distinto al catasto Terreni al Foglio 34, particella 1608, Categoria C/6, classe 2, mq 43;**
- **4) proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 31, particella 365, are 6.530;**
- **5) proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 194, are 1940;**
- **6) proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 212, are 0705;**
- **7) proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 260, are 3190;**
- **8) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 266, are 0900;**
- **9) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 383, are 1140;**
- **10) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al**

- catasto Terreni al Foglio 34, particella 1607, are 3011;
- 11) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 34, particella 1062, are 0040;
 - 12) proprietà per 500/1000 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA) distinto al catasto Fabbricati al Foglio 34, particella 1610, sub 2, categoria C/3, classe U, mq 249;
 - 13) proprietà per 500/100 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA) distinto al catasto Fabbricati al Foglio 34, particella 1610, sub. 1, categoria A/3, vani 4;
 - 14) proprietà per 1/2 del Sig. [REDACTED] in regime di comunione di beni, terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 34, particella 316, are 2035;
 - 15) proprietà per 1/2 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 34, particella 560, are 12,12;
 - 16) proprietà per 1/2 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 34, particella 1609, are 2483;
 - 17) proprietà per 1/2 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 34, particella 1126, are 0035;
 - 18) proprietà per 1/2 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 34, particella 1059, are 0095.

Il tutto salvo errore, salvo il venduto e come meglio in fatto e in mappa.

3. Descrizione delle operazioni peritali

In data 25 Agosto 2011 sono stati riuniti al procedimento iscritto al R.Es. 98/10 I procedimenti iscritti al R.Es. n°302/2010 e 41/2011.

Rilevato che nella stessa udienza l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha esteso l'incarico alla sottoscritta Ing. Giorgia Mellis, nominandola quale Consulente tecnico per l'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

In data 27 Settembre 2011 la sottoscritta ha ricevuto la nomina per la presente esecuzione.

In data 30.11.2011 e successive, la sottoscritta si è recata presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestu per effettuare l'accesso agli atti ed ai documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto della presente esecuzione.

In data 28.11.2011, alle ore 9.00 è stato possibile l'accesso all'abitazione di Via Porrino, all'immobile in Loc. More Corraxe ed in alcuni terreni, nella circostanza è stato eseguito un rilievo fotografico al fine di poter meglio descrivere lo stato attuale dei luoghi.

In data 18/01/2012 è stata ritirata parte della documentazione relativa agli immobili sopra descritti dagli uffici comunali.

In data 09/03/2012 è stata ritirata ulteriore documentazione relativa gli immobili sopra descritti dagli uffici comunali.

In seguito agli accessi effettuati si sono potute rilevare le caratteristiche tecniche e dimensionali atte all'espletamento dell'incarico affidatomi.

In data 12/04/2012 è stata richiesta la sospensione delle operazioni peritali, accordata in data 23/04/2012.

4. Descrizione degli immobili

- **1) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA), via E. Porrino, piano T, distinto al catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 854, sub. 1, categoria A/2, classe 6, vani 8,5;**
- **2) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA), via E. Porrino, distinto al catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 855, sub. 1;**

L'immobile è ubicato nella Via Ennio Porrino n° 33 all'interno del centro abitato del Comune di Sestu.

(Allegato 1), ricade in zona B2 di completamento residenziale del PUC del Comune di Sestu (Allegato 2).

L'immobile risulta esser costituito da cortile, piano terra, piano primo e piano secondo (Allegato 3).

Come si può rilevare dalla planimetria di progetto (Allegato 4) consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Sestu in data 18.01.2012, l'immobile è articolato come segue:

il piano terra è costituito da una cucina (foto 1) nella quale è stato realizzato un caminetto (foto 2) al momento inutilizzato, soggiorno (foto 3-4), camera da letto (foto 5) nella quale è stato realizzato un bagno (foto 6), un disimpegno (foto 7-8); al piano primo troviamo tre camere da letto (foto 9-10-11-12), uno studio (foto 13), un bagno (foto 14-15), un disimpegno (foto 16) ed un balcone (foto 17).

Il piano secondo risulta ancora in corso di costruzione, è costituito da un locale mansardato (foto 18-19), un disimpegno (foto 20) e una terrazza. La copertura dell'edificio risulta in travi e arcarecci di legno con sovrastante ondulina (foto 21-22).

Nel cortile son stati realizzati due ripostigli chiusi (foto 23-24), e due tettoie in ondulina (foto 25-26).

Sulla base delle planimetrie di progetto allegate si desumono le seguenti superfici:

-superficie residenziale: 266,86 mq

-superficie non residenziale (balcone, terrazze, verande...): 16,53 mq

-superficie non residenziale (cortile): 83,52 mq

Le pareti esterne del fabbricato sono in parte intonacate e tinteggiate con pittura tradizionale ed in parte rivestite con mattoncini a loro volta tinteggiati come le restanti pareti (foto 27-28). Il muretto di recinzione del cortile è realizzato in muratura con dei rivestimenti in pietra con sovrastante grigliato in prefabbricato in calcestruzzo tinteggiato (foto 29). Il cancello pedonale e quello carrabile sono entrambi in metallo. Il balcone al piano primo ha ringhiera in metallo (foto 30).

All'interno le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate in diversi colori e presentano rosoni decorativi sul soffitto in corrispondenza dei lampadari (foto 31-32).

Nella cucine e nei bagni le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica (foto 33-34).

I pavimenti dell'abitazione in alcune stanze sono in gres porcellanato con zoccolino battiscopa (foto 35) o in pietra, mentre in una camera matrimoniale e nelle scale i pavimenti sono in marmo (foto 36). Tutti gli infissi esterni, finestre e portefinestre, sono in legno (foto 24-25), mentre le porte interne sono in legno tamburato (foto 33), il bagno al piano terra è dotato di porta a soffietto.

Sia l'impianto idrico che quello elettrico sono incassati nella muratura.

In una camera matrimoniale al piano primo è stata rilevata presenza di umido.

Condizioni generali e stato d'uso

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi buone, l'abitazione è ben tenuta e curata nei diversi ambienti tranne il secondo piano ancora da ultimare.

Nell'abitazione son stati utilizzati materiali di pregio per le rifiniture come marmi di diversi tipi e rosoni nei soffitti.

- **3) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA), Loc. More Corraxe, piano T, terreno distinto al catasto Terreni al Foglio 34, particella 1608, Categoria C/6, classe 2, mq 43;**

L'immobile è ubicato in Loc. More Corraxe s.n.c., in zona agricola, all'interno del Comune di Sestu, a circa un km dal centro abitato di strada asfaltata e circa 100 m di strada bianca. (Allegato 6), ricade in zona E2 del PUC del Comune di Sestu (Allegato 7).

Come si può rilevare dalla planimetria di progetto (Allegato 8) consegnata dall'Ufficio tecnico del Comune di Sestu, l'immobile è articolato su un unico piano ed è costituito da un locale per la rimessa di mezzi agricoli (foto 1-2) con tutt'intorno un loggiato coperto (foto 3) nel quale è presente una vasca (Allegato 9).

Dalle planimetrie di progetto allegate si desumono le seguenti superfici:

-superficie utile (Rimessa mezzi agricoli): 46,75 mq

-superficie non residenziale (loggiato coperto): 78,75 mq

Tutte le pareti interne ed esterne del fabbricato sono sia in blocchetti in cls che in mattoni, non sono né intonacate né tinteggiate (foto 4-5).

La pavimentazione della rimessa e del loggiato è in battuto di cemento (foto 6).

La copertura è inclinata, realizzata con un solaio in travetti e pignatte all'intradosso non intonacato e sovrastante copertura in coppi (foto 7).

Gli infissi ove presenti sono in legno (foto 8), tranne il cancello di accesso alla struttura che è in metallo

(foto 9). L'impianto elettrico non è incassato nella muratura (foto 10).

Condizioni generali e stato d'uso

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi mediocri.

- **4) proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 31, particella 365, are 6.530;**

L'immobile è un terreno sito nel Comune di Sestu, distinto al Catasto terreni al Foglio 31, mappale 365.

La superficie totale è di 65,30 are (Allegato 11).

E' raggiungibile dal centro abitato del comune di Sestu percorrendo circa 3.400 m tramite strada asfaltata e 140 m di strada bianca (Allegato 12).

Il terreno attualmente incolto è caratterizzato da una forma allungata e rettangolare (Allegato 13).

La glaucitura del terreno presenta un andamento prevalentemente pianeggiante Il lotto non è recintato sui lati (foto 1-2-3-4).

Dal certificato di destinazione urbanistica prodotto il terreno ricade per il 42% in zona E (agricola) sottozona E1, e per il restante 58% in zona E (agricola) sottozona E2 (Allegato 14).

Le prescrizioni urbanistiche, le destinazioni d'uso specifiche e le modalità di intervento nelle sottozone E1 e E2 sono contenute nelle "Norme di Attuazione" del P.U.C. vigente dal Titolo IV art.8 al Capo II art. 16 ter - 16 quater (pag. 25-40).

Condizioni generali e stato d'uso

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi mediocri, il terreno risulta incolto ed inutilizzato.

- **5) proprietà per 1/1 del Sig. ██████████ terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 194, are 19 40;**

L'immobile è un terreno sito nel Comune di Sestu, distinto al Catasto terreni al Foglio 36, mappale 194.

La superficie totale è di 19,40 are (Allegato 16).

E' raggiungibile dal centro abitato del comune di Sestu percorrendo circa 200 m di strada bianca (Allegato 17).

Il terreno attualmente incolto è caratterizzato da una forma rettangolare, stretta e allungata. (Allegato 18)

La giacitura del terreno presenta un andamento pianeggiante. Il lotto è recintato sui lati (foto 1-2-3-4).

Dal certificato di destinazione urbanistica prodotto il terreno ricade in zona C (espansione residenziale) sottozona C3 (semi estensiva) interessato da viabilità di indirizzo di rilevante interesse per l'attuazione del piano (Allegato 14).

Le prescrizioni urbanistiche, le destinazioni d'uso specifiche e le modalità di intervento della sottozona C3 sono contenute nelle "Norme di Attuazione" del P.U.C. vigente al Titolo II art.5 e 5bis (pag. 9-23).

Presso gli uffici tecnici del Comune di Sestu, a seguito di colloquio con il Geom. Manunza, si è verificato che nella zona è prevista la realizzazione di una strada di lottizzazione prevista dal Comune e da realizzarsi nel momento in cui venga redatto un progetto di lottizzazione del comparto all'interno del quale ricade il nostro lotto. Tale strada, sempre sulla base di quanto riportato dal Geom. Manunza, non può essere oggetto di modifiche o spostamenti ma dovrà essere realizzata esattamente come prevista. Questo comporta la possibilità di esproprio da parte del Comune di Sestu per la realizzazione della strada.

Condizioni generali e stato d'uso

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi mediocri, il terreno risulta incolto ed inutilizzato.

- **6) proprietà per 1/1 del Sig. ██████████ terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 212, are 0705;**

L'immobile è un terreno sito nel Comune di Sestu, distinto al Catasto terreni al Foglio 36, mappale 212.

La superficie totale è di 7,05 are (Allegato 20).

E' raggiungibile dal centro abitato del comune di Sestu percorrendo circa 200 m di strada bianca (Allegato 21).

Il terreno attualmente incolto è caratterizzato da una forma pressoché rettangolare (Allegato 14).

La giacitura del terreno presenta un andamento pianeggiante. Il lotto è recintato solo su un lato in quanto risulta addossato ad un altro lotto confinante edificato (Allegato 23: foto 1-2).

Da! certificato di destinazione urbanistica prodotto il terreno ricade in zona C (espansione residenziale) sottozona C3 (semi estensiva) interessato da viabilità di indirizzo di rilevante interesse per l'attuazione del piano (Allegato 22). Le prescrizioni urbanistiche, le destinazioni d'uso specifiche e le modalità di intervento della sottozona C3 sono contenute nelle "Norme di Attuazione" del P.U.C. vigente al Titolo II art.5 e 5bis (pag. 9-23).

Presso gli uffici tecnici del Comune di Sestu, a seguito di colloquio con il Geom. Manunza, si è verificato che nella zona è prevista la realizzazione di una strada di lottizzazione prevista dal Comune e da realizzarsi nel momento in cui venga redatto un progetto di lottizzazione del comparto all'interno del quale ricade il nostro lotto. Tale strada, sempre sulla base di quanto riportato dal Geom. Manunza, non può essere oggetto di modifiche o spostamenti ma dovrà essere realizzata esattamente come prevista. Questo comporta la possibilità di esproprio da parte del Comune di Sestu per la realizzazione della strada.

Condizioni generali e stato d'uso

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi mediocri, il terreno risulta incolto ed inutilizzato.

- **7) proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 260, are 3190;**

L'immobile è stato oggetto dell'esecuzione n°302/10 redatta dalla sottoscritta e consegnata nel settembre 2011 al medesimo Tribunale Ordinario di Cagliari.

- **8) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 266, are 0900**

L'immobile è un terreno sito nel Comune di Sestu, distinto al Catasto terreni al Foglio 36, mappale 266.

La superficie totale è di 9,00 are (Allegato 24).

E' raggiungibile dal centro abitato del comune di Sestu percorrendo circa 200 m di strada bianca.

Il terreno è caratterizzato da una forma triangolare, è compreso tra due strade sterrate (Allegato 25).

La giacitura del terreno presenta un andamento pianeggiante. Il lotto non è recintato sui lati. (Allegato 27: foto 1-2-3).

Dal certificato di destinazione urbanistica prodotto il terreno ricade in zona C (espansione residenziale) sottozona C3 (semi estensiva) interessata da viabilità di indirizzo di rilevante interesse per l'attuazione del piano (Allegato 26). Le prescrizioni urbanistiche, le destinazioni d'uso specifiche e le modalità di intervento della sottozona C3 sono contenute nelle "Norme di Attuazione" del P.U.C. vigente al Titolo II art.5 e 5bis (pag. 9-23). (Allegato 14).

Presso gli uffici tecnici del Comune di Sestu, a seguito di colloquio con il Geom. Manunza, si è verificato che nella zona è prevista la realizzazione di una strada di lottizzazione prevista dal Comune e da realizzarsi nel momento in cui venga redatto un progetto di lottizzazione del comparto all'interno del quale ricade il nostro lotto. Tale strada, sempre sulla base di quanto riportato dal Geom. Manunza, non può essere oggetto di modifiche o spostamenti ma dovrà essere realizzata esattamente come prevista. Questo comporta la possibilità di esproprio da parte del Comune di Sestu per la realizzazione della strada.

Condizioni generali e stato d'uso

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi mediocri, il terreno risulta incolto ed inutilizzato.

- **9) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 383, are 1140;**

L'immobile in oggetto non risulta essere inserito nella cartografia del catasto e lo stesso Comune di Sestu non ha recuperato la relativa documentazione (Allegato 28-29).

5. Difformità di costruzione

- **1) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA), via E. Porrino, piano T, distinto al catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 854, sub. 1, categoria A/2, classe 6, vani 8,5;**
- **2) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA), via E. Porrino, distinto al catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 85S, sub. 1;**

Nell'abitazione di via E. Porrino, 33 son state rilevate le seguenti difformità:

piano terra:

- La porta di collegamento tra la cucina e il disimpegno è spostata di circa 50 cm rispetto alla posizione di progetto;
- All'interno della camera da letto al piano terra è stato realizzato un bagno di dimensioni 2,30mx1,40m.

Tali difformità sono sanabili.

piano primo:

- Non è presente un planimetria con la disposizione degli ambienti interni relativa a questo piano.

La difformità è sanabile.

piano secondo:

- L'edificio doveva avere copertura piana mentre è stato realizzato un piano mansardato che ricopre in piana tutta la superficie degli altri piani. Il piano secondo non risulta esser approvato dal comune di conseguenza è abusivo.

È presente una piccola volumetria residua di circa 40 mc riferita però a tutti gli edifici presenti nel lotto urbanistico originario, ed essendo le unità immobiliari presenti nello stesso numerose tale volumetria suddivisa per il numero di edifici risulta tecnicamente inutilizzabile.

Si può ritenere pertanto che dal punto di vista pratico non vi sia volumetria sfruttabile, quindi la difformità di non è sanabile.

cortile:

- Sia i due ripostigli chiusi che le tettoie in ondulina realizzate nel cortile risultano essere abusive.

Le difformità non sono sanabili in quanto non vi è volumetria sufficiente disponibile.

- **3) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA), Loc. More Corraxe, piano T, terreno distinto al catasto Terreni al Foglio 34, particella 1608, Categoria C/6, classe 2, mq 43;**

- La copertura dell'edificio doveva esser realizzata piana e non a falde inclinate.
- Non è stato realizzato all'interno della rimessa il bagno e l'antibagno, mentre è stata realizzata una nuova stanza nel loggiato.
- Il loggiato doveva essere aperto sui lati mentre è stato chiuso con muratura in blocchetti di cls.
- Nel prospetto sud dovevano esser presenti una porta e una finestra; è stata realizzata solo la porta, unico accesso al locale.
- Nel prospetto nord è stata realizzata una finestra.
- Nel prospetto est è stato posizionato un cancello scorrevole chiudendo la serranda sul lato destro della facciata. Il cancello è posto a chiudere l'accesso al loggiato che viene utilizzato come ricovero mezzi.

- Nel prospetto ovest la finestra è stata spostata dal lato sinistro al lato destro della facciata.
- La vasca è stata realizzata all'interno del loggiato coperto, non esternamente al loggiato e con una forma differente.

Non è presente volumetria disponibile per sanare gli abusi di volumetria nell'edificio e quindi la copertura, la chiusura del loggiato e la realizzazione del bagno esterno alla rimessa devono essere ripristinati come da progetto approvato.

Mentre la diversa disposizione delle finestre e delle porte e la posizione della vasca può essere sanata.

- **5) proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 194, are 19 40;**

- È stata realizzato un piccolo manufatto in blocchetti di cls dimensioni 2,00m x 2,00m.

Le difformità è sanabile.

6. Criteri di stima e valutazioni

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ossia di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarità, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Detto metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

- **1) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA), via E. Porrino, piano T, distinto al catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 854, sub. 1, categoria A/2, classe 6, vani 8,5;**
- **2) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA), via E. Porrino, distinto al catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 855, sub. 1;**

Trattandosi di un edificio adibito ad abitazione, sito in Via E. Porrino n°33, nel Comune di Sestu, è stata

quindi condotta un'indagine di mercato presso tecnici e agenzie immobiliari della zona, relativamente ad immobili situati in ambiti simili a quelli in esame, giudicati con caratteristiche simili, tenendo conto di parametri quali: ubicazione, caratteristiche tecniche e di finitura, vetustà, stato d'uso e manutenzione; e confrontando i valori così ottenuti con il valore ottenuto dalla stima a valore di costruzione che ha confermato una valutazione unitaria oscillante intorno ai 1.200,00 €/mq.

Considerato che la superficie commerciale del fabbricato è data dalla superficie commerciale dell'edificio pari a circa 266,86 mq più il 40% della superficie non residenziali destinata a balcone quindi circa 6,61 mq, più il 10% della superficie non residenziali destinata a cortile quindi circa 8,35 mq l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva pari a 281,82 mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, valutata la vetustà dell'immobile e tenuto conto di tutte le parti abusive, che non son state prese in considerazione nella stima, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il valore pari a:

Va: mq 281,82 x 1.200,00 €/mq = € 338.184,00

Vista la necessità di mettere a norma l'edificio demolendo tutte le parti abusive non sanabili per un importo di circa € 15.000,00 tra costi d'impresa e oneri di conferimento a discarica autorizzata comprensivi di trasporto nonché pratiche tecniche e burocratiche, il valore dell'immobile risulta essere:

V1 Valore commerciale fabbricato: Va – V Dem. = € 338.184,00 – € 15.000,00 = € 323.184,00

- **3) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] immobile sito in Sestu (CA), Loc. More Corraxe, piano T, terreno distinto al catasto Terreni al Foglio 34, particella 1608, Categoria C/6, classe 2, mq 43;**

Trattandosi di un edificio adibito a ricovero di mezzi agricoli, sito in zona agricola nella Loc. More Corraxe s.n.c., nel Comune di Sestu, è stata condotta un'indagine di mercato presso tecnici e agenzie immobiliari della zona, relativamente ad immobili situati in ambiti simili a quelli in esame, giudicati con caratteristiche simili, tenendo conto di parametri quali: ubicazione, caratteristiche tecniche e di finitura, vetustà, stato d'uso

e manutenzione; e confrontando i valori così ottenuti con il valore ottenuto dalla stima a valore di costruzione che ha confermato una valutazione unitaria oscillante intorno ai 700,00 €/mq.

Considerato che la superficie commerciale del fabbricato è data dalla superficie commerciale dell'edificio pari a circa 46,75 mq più il 40% della superficie non residenziali quindi circa 31,50 mq, l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva pari a 78,25 mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, valutata la vetustà dell'immobile e tenuto conto di tutte le parti abusive, che non son state prese in considerazione nella stima, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame il valore pari a:

Vb:: mq 78,25 x 700,00 €/mq = € 54.775,00

Vista la necessità di mettere a norma l'edificio, demolendo tutte le parti abusive non sanabili e ricostituendole come da progetto approvato, si valuta un importo di circa € 30.000,00 tra costi d'impresa, oneri di conferimento a discarica autorizzata comprensivi di trasporto, nonché pratiche tecniche e burocratiche, il valore dell'immobile risulta essere:

V2 Valore commerciale fabbricato: Vb - V Dem./Ricostr.. = € 54.775,00 - € 30.000,00 = € 24.775,00

- **4) proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 31, particella 365, are 6.530;**

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ossia di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Detto metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

Nel caso in esame, trattandosi di un terreno è stata, quindi, condotta un'indagine di mercato presso tecnici e agenzie immobiliari, relativamente a immobili situati in ambiti simili a quelli in esame, giudicati di caratteristiche morfologiche simili, tenendo conto di parametri quali: ubicazione, dimensione, situazione

urbanistica, accessibilità, morfologia del terreno

A. Terreno agricolo : mq 6.530

Tenuto conto delle indagini effettuate è stata accertata una valutazione unitaria oscillante intorno ai 4,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame, la seguente valutazione desumibile dal seguente calcolo:

Valore commerciale (V3): mq 6.530 x 4,00 €/mq = **€ 26.120,00.**

- **5) proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 194, are 19 40;**

Nel caso in esame, trattandosi di un terreno è stata, quindi, condotta un'indagine di mercato presso tecnici e agenzie immobiliari, relativamente a immobili situati in ambiti simili a quelli in esame, giudicati di caratteristiche morfologiche simili, tenendo conto di parametri quali: ubicazione, dimensione, situazione urbanistica, accessibilità, morfologia del terreno

B. Terreno agricolo : mq 1.940

Tenuto conto delle indagini effettuate è stata accertata una valutazione unitaria oscillante intorno ai 45,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame, la seguente valutazione desumibile dal seguente calcolo:

Valore commerciale (V4): mq 1.940 x 45,00 €/mq = **€ 87.300,00.**

Viene valutato che a causa delle difformità progettuali, la spesa da affrontare per regolarizzare la situazione presso gli Uffici Tecnici Comunali si aggira intorno ai 3.000 €.

V4 Valore commerciale fabbricato: V4 – V Diff. = € 87.300 – € 3.000,00 = **€ 84.300,00**

- **6) proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 212, are 0705;**

Nel caso in esame, trattandosi di un terreno è stata condotta un'indagine di mercato presso tecnici e agenzie immobiliari, relativamente a immobili situati in ambiti simili a quelli in esame, giudicati di caratteristiche morfologiche simili, tenendo conto di parametri quali: ubicazione, dimensione, situazione urbanistica, accessibilità, morfologia del terreno

C. Terreno agricolo : mq 705

Tenuto conto delle indagini effettuate è stata accertata una valutazione unitaria oscillante intorno ai 45,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame, la seguente valutazione desumibile dal seguente calcolo:

Valore commerciale (V5): mq 705 x 45,00 €/mq = **€ 31.725,00.**

- **8) proprietà per 100/100 del Sig. [REDACTED] terreno sito in Sestu (CA) distinto al catasto Terreni al Foglio 36, particella 266, are 0900**

Nel caso in esame, trattandosi di un terreno è stata condotta un'indagine di mercato presso tecnici e agenzie immobiliari, relativamente a immobili situati in ambiti simili a quelli in esame, giudicati di caratteristiche morfologiche simili, tenendo conto di parametri quali: ubicazione, dimensione, situazione urbanistica, accessibilità, morfologia del terreno

D. Terreno agricolo : mq 900

Tenuto conto delle indagini effettuate è stata accertata una valutazione unitaria oscillante intorno ai 45,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame, la seguente valutazione desumibile dal seguente calcolo:

Valore commerciale (V6): mq 900 x 45,00 €/mq = € 40.500,00.



7. Prospetto riassuntivo dei passaggi di proprietà e delle iscrizioni pregiudizievoli:

Sulla base delle visure effettuate in conservatoria:

Immobile distinto in catasto al Foglio 36 particella 854 sub1: (Allegato 30)

Sulla base delle visure nominative effettuate relative a [REDACTED]

- **Trascrizione** del 13/04/1994 Registro Particolare 4831 Registro Generale 7338,
Pubblico ufficiale Tardiola Paolo Repertorio 19883 del 22/03/1994.

ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1.Trascrizione n°10253 del 09/06/1995

- **Trascrizione** del 23/03/2010 Registro Particolare 6378 Registro Generale 9888

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 153/2010 del 25/01/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizione** del 11/05/2010 Registro Particolare 10259 Registro Generale 16050,

Pubblico ufficiale UNEP DI CAGLIARI Repertorio 885 del 29/04/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

- **Trascrizione** del 17/01/2011 Registro Particolare 1010 Registro Generale 1351,

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5688/2011 del 12/01/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



- **Trascrizione** del 15/06/2002 Registro Particolare 23372 Registro Generale 29311,
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/1190 del 29/04/1994.
Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione
Nota disponibile in formato elettronico
- **Trascrizione** del 15/06/2002 Registro Particolare 23373 Registro Generale 29312,
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 34/1190 del 29/04/1994.
Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione
Nota disponibile in formato elettronico
- **Trascrizione** del 14/05/2007 Registro Particolare 12736 Registro Generale 19260,
Pubblico ufficiale Ufficio del registro Repertorio 92/12 del 07/04/1998.
Atto per causa di morte certificato di denunciata successione
Nota disponibile in formato elettronico
- **Trascrizione** del 14/05/2007 Registro Particolare 12737 Registro Generale 19261,
Pubblico ufficiale Ufficio del registro Repertorio 94/12 del 07/04/1998.
Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione
Nota disponibile in formato elettronico

8. Stato di possesso degli immobili

Per quanto si è desunto al momento del sopralluogo, l'immobile ubicato in via E. Porrino n°33 risulta abitato dai genitori del pignorato.

L'immobile ubicato in Loc. More Corraxè risulta in uso come ricovero mezzi agricoli.

L'immobile identificato in catasto al Foglio 31, mappale 365 risulta incolto ed inutilizzato.

L'immobile identificato in catasto al Foglio 36, mappale 194 risulta incolto ed inutilizzato.

L'immobile identificato in catasto al Foglio 36, mappale 212 risulta incolto ed inutilizzato.

L'immobile identificato in catasto al Foglio 36, mappale 266 risulta incolto ed inutilizzato.

9. Conclusioni

Avendo espletato l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione con la documentazione allegata e la parcella di onorari e spese.

Resto a disposizione per ogni e qualsivoglia chiarimento la S.V. Ill.ma ritenesse opportuno.

Cagliari, 8 Maggio 2012

Il C.T.U.

Allegati:

Abitazione Via Porrino 33 Sestu:

- 1) Mappa satellitare;
- 2) Stralcio P.U.C. Sestu;
- 3) Visure e planimetrie catastali;
- 4) Progetti approvati in comune;
- 5) Documentazione fotografica

Rimessa mezzi agricoli:

- 6) Mappa satellitare;
- 7) Stralcio P.U.C.;
- 8) Progetti approvati in comune;
- 9) Visure e planimetrie catastali;
- 10) Documentazione fotografica

Terreno Fq. 31 mapp. 36S:

- 11) Visure ed estratto di mappa;
- 12) Mappa satellitare;
- 13) Stralcio P.U.C.;
- 14) Certificato di destinazione urbanistica terreni;
- 15) Documentazione fotografica;

Terreno Fq. 36 mapp. 194:

- 16) Visure ed estratto di mappa
- 17) Mappa satellitare;
- 18) Stralcio P.U.C.;
- 19) Documentazione fotografica;

Terreno Fg. 36 mapp. 212:

- 20) Visure ed estratto di mappa;
- 21) Mappa satellitare;
- 22) Stralcio P.U.C.;
- 23) Documentazione fotografica;

Terreno Fg. 36 mapp. 266:

- 24) Visure ed estratto di mappa;
- 25) Mappa satellitare;
- 26) Stralcio P.U.C.;
- 27) Documentazione fotografica;

Terreno Fg. 36 mapp. 383:

- 28) Visure catastali;
- 29) Lettera sospensione comune di Sestu
- 30) Visure Conservatoria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it