Top. Geo.
Studio Tecnico del Geom. Alessio Saja
Viale Sant'Avendrace 42
09122 Cagliari CA
Tel. 320/0480006 – 070/4634688 – Fax 178 6033595
Email alessiosaja@gmail.com
alessio.saja@geopec.it
P.I. 02643290923 – C.F. SJA LSS 80C13 B354N

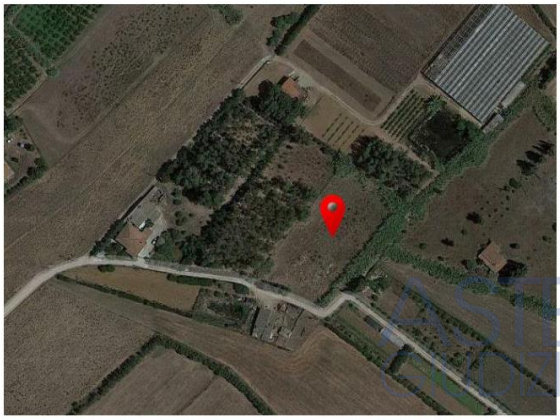
Cagliari, li 18/06/2021

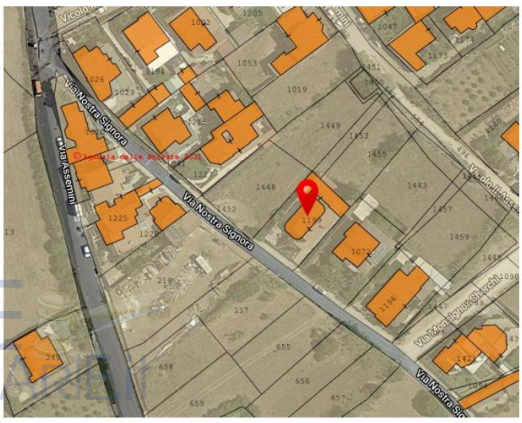
Consulenza Tecnica d'Ufficio

Comune di Sestu – Comune di San Sperate

N.C.T. Comune di Sestu Foglio 2 particella 107

N.C.E.U. Comune di San Sperate Foglio 13 particella 1199





Tribunale Ordinario di Cagliari

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. n. *276/2017*

contro

promosso da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ill.ma Dott.ssa Silvia Cocco, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale Civile Ordinario di Cagliari;

Con Ordinanza della S.V. il sottoscritto Geometra Alessio Saja, nato a Cagliari il 13.03.1980, residente in Cagliari, Via Oristano n. 21, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Cagliari con studio professionale in Cagliari, Viale Sant'Avendrace 42, venne nominato C.T.U. con provvedimento in data 02/01/2020 prestavo giuramento e mi veniva affidato l'incarico consistente in diversi quesiti che si riassumono in operazioni di verifica, acquisizione, accertamenti dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

Le considerazioni che seguono nascono dalla minuziosa considerazione dei singoli quesiti esposti nel mandato del Giudice dell'Esecuzione.

Oggetto di pignoramento sono 4 immobili distinti catastalmente:

Fabbricato	Comune di San Sperate	NCEU	Foglio 13	mappale 1199
Terreno	Comune di Sestu	NCT	Foglio 2	mappale 107

Il Consulente

Quesito n. 1

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

Il sottoscritto con Raccomandata A/R n.ro 15335406243-3 del 12/02/2020 ha provveduto ad inviare al debitore tutta la documentazione predisposta e l'informativa relativa al sopralluogo degli immobili. Tale lettera è stata inviata all'indirizzo indicato dal Comune di residenza del sig. ovvero Via non ritira la corrispondenza in tale indirizzo pertanto la comunicazione è stata restituita al sottoscritto. Rintracciata la ex moglie (risiede nell'immobile oggetto di esecuzione e rappresenta il 50% delle proprietà degli immobili) e il suo rappresentante legale ha permesso il sopralluogo negli immobili interessati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito n. 2a

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

I dati catastali e le certificazioni notarili non riportano datti mancanti o inidonei.

Quesito n. 2b

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

Fabbricato Comune di San Sperate NCEU Foglio 13 mappale 1199

DAL 01/01/2000 AL 01/01/2021

1 TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 864 Registro Generale 1109
Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 8908/5970 del 13/01/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 941 del 06/05/2015 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)

2 TRASCRIZIONE del 17/03/2015 - Registro Particolare 5864 Registro Generale 7271
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 10811/2014 del 13/01/2015
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3 TRASCRIZIONE del 02/12/2015 - Registro Particolare 25568 Registro Generale 32460
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10927/2015 del 16/07/2015
ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA PROVVISORIA DI ASSEGNAZIONE DOMICILIO CUNIUGALE
Nota disponibile in formato elettronico

4 TRASCRIZIONE del 20/07/2017 - Registro Particolare 15486 Registro Generale 20802
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3407/2017 del 13/07/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreno Comune di Sestu NCT Foglio 2 mappale 107

DAL 01/01/2000 AL 01/01/2021

1 TRASCRIZIONE del 20/02/2002 - Registro Particolare 6120 Registro Generale 8017
Pubblico ufficiale IBBA DOTT. FRANCO Repertorio 60433 del 24/01/2002
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Nota disponibile in formato elettronico

2 TRASCRIZIONE del 21/12/2004 - Registro Particolare 31914 Registro Generale 46688
Pubblico ufficiale GHIGLIERI PAOLA Repertorio 16515 del 22/11/2004
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico

3 TRASCRIZIONE del 31/08/2005 - Registro Particolare 21023 Registro Generale 31408
Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Repertorio 107676/22599 del 04/08/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4 TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 864 Registro Generale 1109
Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 8908/5970 del 13/01/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 941 del 06/05/2015 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)

5 TRASCRIZIONE del 17/03/2015 - Registro Particolare 5864 Registro Generale 7271
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 10811/2014 del 13/01/2015
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

6 TRASCRIZIONE del 20/07/2017 - Registro Particolare 15486 Registro Generale 20802
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3407/2017 del 13/07/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Quesito n. 2c

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

Si allegano alla presente:

- Mappa catastale;
- Certificato di destinazione urbanistica terreno in Comune di Sestu;
- Certificato di destinazione urbanistica del terreno in cui oggi sorge l'abitazione del Comune di San Sperate all'epoca della costruzione;

Quesito n. 2d

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

Si allega alla presente:

- Estratto dell'atto di provenienza;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito n. 2e

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

Alla data di acquisto dell'immobile i coniugi erano già in regime di separazione dei beni. Tale bene tuttavia costituisce fondo patrimoniale trascritto presso Agenzia delle Entrate – Territorio di Cagliari in data 14/01/2011 ai nn. 864 reg.part. e 1109 reg. gen a rogito del Notaio M. Vadilonga. L'estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio è stato allegato nel fascicolo telematico in sede di ricorso in opposizione all'esecuzione presentato dall'ex coniuge

. Si prende atto che in data 02/01/2020 la ill.ma SV segnalava che i comproprietari non avevano ricevuto alcuna notifica ai sensi dell'art. 599 comma 2 del c.p.c.. Tale notifica è avvenuta è si prende atto nel deposito telematico in data 10/02/2020.

Quesito n. 3

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

Nella presente perizia di stima vengono riportati solo i dati inerenti il terreno e il fabbricato con estremi seguenti:

Comune di Sestu **NCT** **Foglio 2** **mappale 107**

Comune	Sestu	**Località**	Margangiosa
Via	--	**civico**	--
Scala	--	**piano**	--
Interno	--		

caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

L'immobile è sito al confine fra il Comune di San Sperate e quello di Sestu, inserito nelle immediate vicinanze della SS 131, all'altezza del bivio con sovrappasso n.ro 12 al km 14.200. Si accede al predetto immobile percorrendo una stretta strada di penetrazione agraria con incrocio sulla SP4 al km 5.500 circa. Tutta la zona è ad utilizzo agricolo, in particolare per l'orticoltura, frutteto e allevamento da animali da cortile. Il terreno è a giacitura pianeggiante, attualmente non coltivato ma sono evidenti lavorazioni passate come spietramenti e arature recenti. Come detto, tale immobile è attualmente adibito al pascolo, non sono presenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alberature di alcun genere. E' presente un canneto su due lati del terreno. Non è recintato se non nella quais totalità del lotto se non sul confine O con il mappale 36 mediante paletti e rete metallica. L'accesso al terreno avviene senza alcuna difficoltà in quanto non è presente alcun cancello né come già indicato alcuna recinzione. Sono attualmente presenti sul terreno delle masserizie derivanti da qualche cantiere edile che andrebbero rimosse in quanto costituiscono una discarica abusiva e per tale onere verrà computato nella stima complessiva.

superficie nominale mq 4250.00 (HA 00 – ARE 42 – CA 50) la superficie reale non è stata verificata in quanto occorre una azione di riconfinamento non prevista per questa procedura;

confini
Nord con il mappale 364 del Foglio 2 del Comune di Sestu
Sud con il mappale 316 del Foglio 10 del Comune di Sestu
Ovest con il mappale 36 del Foglio 2 del Comune di Sestu
Est con il mappale 43 del Foglio 2 del Comune di Sestu

dati catastali Foglio 2 mappale 107 del Comune censuario di Sestu

pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

Esiste sul confine del terreno un pozzo con allaccio acqua del consorzio di bonifica, non è dato sapere sul posto se edificato su confine e se su tale immobile esiste una servitù di passaggio da parte dei manutentori del consorzio di bonifica. Sembra comunque essere l'unica strada di accesso percorribile con automezzo la strada di accesso al lotto e di conseguenza a tale pozzo, da questo è deducibile la possibilità che su tale lotto o sul confine esista una servitù di passaggio e come tali non sono indicate su mappe ma solo su un eventuale contratto di somministrazione non reperibile in quanto l'esecutato e anch'esso irreperibile e ha portato con sé tutti i documenti utile per desumere la questione.

Comune di San Sperate **NCEU** **Foglio 13** **mappale 1133**

Comune	Sestu	**Località**	
Via	Via Nostra Signora	**civico**	13
Scala	--	**piano**	S1-T-1
Interno	--		

caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

L'immobile è sito nel perimetro urbano del Comune di San Sperate in una zona poco densamente abitata dove sono presenti case a servizio dell'attività agricola e lottizzazioni in corso di costruzione. Il fabbricato si presenta ben rifinito e sano dal punto di vista statico e costruttivo, il buono stato di conservazione favorisce l'appetibilità commerciale dell'intero fabbricato. Si presenta rifinito nelle facciate esterne con pitture colorate spugnate e omogenee con particolari architravi in legno e mattoni faccia a vista. Sono presenti rivestimenti in pietra sia sulla facciata principale che su quella posteriore. Anche internamente l'abitazione è ben rifinita con particolari costruttivi lignei e tinteggiature interne variopinte per destinazione d'uso degli ambienti. Un ampio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cortile/giardino circonda l'edificio. Tuttavia sono presenti diversi abusi edilizi alcuni che potranno essere sanati, altri insanabili, la cui descrizione nel dettaglio verrà fornita di seguito.

superficie catastale lotto	mq 493.00
superficie coperta	mq 96.61
superficie utile di progetto	mq 112.80
superficie non residenziale di progetto	mq 44.72
Volume in progetto	mc 452.81

confini	Nord	con il mappale 1449 del Foglio 13 del Comune di S. Sperate
	Sud	con strada pubblica Via Nostra Signora
	Ovest	con il mappale 1448 del Foglio 13 del Comune di S. Sperate
	Est	con il mappale 1072 del Foglio 13 del Comune di S. Sperate

dati catastali Foglio 13 mappale 1199 del Comune di S. Sperate - NCEU

pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

Esiste sulla parte frontale del lotto un pozzo d'acqua regolarmente concesso. Sul retro del fabbricato esistono delle tettoie abusive dove vengono stoccati mezzi e attrezzatture edili. Sul lato O esiste una piscina in muratura realizzata senza alcuna autorizzazione edilizia. Non esistono parti comuni in quanto l'immobile è unifamiliare della tipologia a villetta.

Quesito n. 4

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

La descrizione attuale dei beni è conforme all'atto di pignoramento pur non riportando i confinanti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito n. 5

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

Non si applica nell'immobile sito in Comune di Sestu Foglio 2 mappale 107.

Per l'immobile Comune di San Sperate Foglio 13 mappale 1199, ovvero l'immobile destinato a civile abitazione, sono stati accatastati dalla proprietà anche le porzioni abusive.

Quesito n. 6

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

Comune di Sestu Foglio 2 mappale 107

Strumento attuativo	PUC Comune di Sestu
Zona Urbanistica	E1 – Zona Agricola
Descrizione	interessa le parti del territorio dotate di impianti di irrigazione realizzati dai Consorzi di Bonifica della Sardegna Meridionale ovvero utilizzanti acqua proveniente da pozzi, e pertanto suscettibili di prevalente utilizzazione agricola speciale con colture pregiate tipiche (orti, frutteti, vigneti, etc...);

Su tale lotto non sono presenti abusi edilizi, pertanto è conforme allo strumento urbanistico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di San Sperate Foglio 13 mappale 1199

Strumento attuativo PUC Comune di San Sperate

Zona Urbanistica C*-PRU

Descrizione Comprende due Piani di recupero urbanistico di cui il primo C1* si inserisce all'interno di un assetto insediativo già parzialmente urbanizzato e rappresenta un completamento della struttura edificata esistente (località Bia Assemini) e il secondo C2* localizzato nella zona sud-ovest nella direttrice per Decimannu (località Crabili Mereu).

Trattasi praticamente di aree circoscritte ed intercluse tra diverse destinazioni d'uso (zone di completamento o piani di risanamento urbanistico) dove la soluzione urbanistica di intervento è vincolata dalla continuità dello schema viario esistente e dalla conformazione dei lotti attualmente frazionati.

Il terzo è costituito da un Piano particolareggiato d'iniziativa pubblica C3* nella direttrice nord-est in località Sant'Antonio (Via Pixinortu) attualmente in fase di realizzazione.

In queste sottozone, di 146.891 mq. è prevista l'edificazione sulla base dei rispettivi indici fondiari di piano (2,20 , 2,50 e 2,00 mc/mq), una volumetria di 206.745 mc. L'indice territoriale massimo, da non superare anche in sede di variante, è come appresso contraddistinto:

C1* (P.R.U. Bia Assemini)	1.4 mc/mq
C2* (P.R.U. Crabili Mereu)	1.5 mc/mq
C3** (P.P. Sant'Antonio)	1.4 mc/mq

Le superfici per standard individuate e da mantenere anche in sede di variante sono le seguenti:

C1* (P.R.U. Bia Assemini)	25.858 mq
C2* (P.R.U. Crabili Mereu)	5.150 mq
C3** (P.P. Sant'Antonio)	7.046 mq

Su tale lotto sono presenti abusi edilizi, pertanto non è conforme allo strumento urbanistico, più precisamente:

Esternamente: Coperture a tettoia sul posteriore del fabbricato con locali in muratura adibiti a magazzino e relativo barbecue in muratura – parzialmente sanabile (solo le tettoie) a patto che non superino il 20% del lotto, altezza massima mt 3.00, profondità non superiore a mt 2.50, distacco da pareti finestrate su edificio dello stesso min mt 3.00, inserimento omogeneo nel contesto del lotto; Ciò che comporta aumento della volumetria assentita andrà demolito in quanto non sanabile.

Piscina scoperta in muratura sul confine O del fabbricato di circa 22.00 mq – da un primo esame della documentazione reperita non viene esplicitamente vietata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'edificazione di piscine di pertinenza delle abitazioni, esistono tuttavia in merito alcuni pareri contrastanti soprattutto sulla possibilità che tali manufatti in muratura possano costituire distacco dai confini e che l'approvvigionamento idrico non venga effettuato dalla rete idrica comunale. Pertanto tecnicamente tale piscina potrebbe essere sanata, è stato richiesto un parere scritto all'Amministrazione Comunale che non ha ancora dato risposta.

Chiusura perimetrale del balcone in muratura con cambio di destinazione d'uso da balcone a magazzino con aumento della volumetria assentita – non sanabile;

Internamente: Diversa distribuzione degli spazi interni – sanabile con sanzione

Realizzazione del piano interrato con aumento della superficie non residenziale, la cui altezza è inferiore a mt. 1.90, è stato adibito a taverna con relativo camino – non sanabile

L'illecito non è 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, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile come dimostrato dai dati seguenti:

TRASCRIZIONE del 20/07/2017 - Registro Particolare 15486 Registro Generale 20802 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3407/2017 del 13/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Legge Regionale di recepimento condono edilizio 2003 (ultima cronologicamente): LR 04/2004

Quesito n. 7

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Non è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti in quanto per quanto concerne il terreno, la sua consistenza inferiore all'ettaro previsto dal PUC come lotto minimo e per l'abitazione essendo una unica unità monofamiliare la sua suddivisione inciderebbe considerevolmente sul valore, considerati anche gli abusi da demolire che né determinano già un deprezzamento del valore di mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito n. 8

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Comune di Sestu Foglio 2 mappale 107

Tale lotto è pignorato per la quota di ½ in quanto l'esecutato è comproprietario insieme a:

- ; Proprietario per ½ in separazione dei beni

Comune di San Sperate Foglio 13 mappale 1199

Tale immobile è pignorato per la quota di ½ in quanto l'esecutato è comproprietario insieme a:

- ; Proprietario per ½ in COMUNIONE dei beni

Si rileva a tal proposito che tale regime di separazione dei beni esiste con costituzione rogito del 03.04.1996 rogante Dott.ssa Carmen Cappellini, quindi successivamente all'acquisto dell'immobile nel 1994.

Quesito n. 9

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

Comune di Sestu Foglio 2 mappale 107 – Lotto Terreno

Il lotto è libero.

Comune di San Sperate Foglio 13 mappale 1199 – Abitazione

Occupata dall'ex coniuge divorziato la cui casa è stata assegnata con Sentenza nro 1901/2018 pubbl. il 03/07/2018 RG n. 4931/2017 e già depositato nel fascicolo telematico e dai familiari del debitore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito n. 10

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

Comune di Sestu Foglio 2 mappale 107 – Lotto Terreno

Il lotto non è occupato dal coniuge separato.

Comune di San Sperate Foglio 13 mappale 1199 – Abitazione

Occupata dall'ex coniuge divorziato la cui casa è stata assegnata con Sentenza nro 1901/2018 pubbl. il 03/07/2018 RG n. 4931/2017 e già depositato nel fascicolo telematico.

Quesito n. 11

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Comune di Sestu Foglio 2 mappale 107 – Lotto Terreno

Nessun vincolo.

Comune di San Sperate Foglio 13 mappale 1199 – Abitazione

Nessun vincolo.

Quesito n. 12

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

Comune di Sestu Foglio 2 mappale 107 – Lotto Terreno

Libero da pesi e gravami.

Comune di San Sperate Foglio 13 mappale 1199 – Abitazione

Libero da pesi e gravami.

Quesito n. 13

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

Comune di Sestu Foglio 2 mappale 107 – Lotto Terreno

Valore di immobili di similari caratteristiche per destinazione urbanistica, esposizione, località, ecc.

Immobile 1 Loc. Sa Margangiosa mq 200.000,00 € 450.000,00 €/mq 2.25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 2	Loc. Seurru	mq 6.600,00	€ 33.000,00	€/mq 5.00
Immobile 3	Loc. Tappius	mq 13.000,00	€ 40.000,00	€/mq 3.08
Media dei valori rilevati				€/mq 3,44

Valore immobile = Sup. nominale x €/mq = mq 4250,00 x 3.44 =

€ 14.620,00 quattordicimilaseicentoventi/00

Comune di San Sperate Foglio 13 mappale 1199 – Abitazione

Superficie commerciale (vedi scheda allegata)	mq 202.35
Valori OMI AdE min/max	€ 1.000/1.300
Valore medio OMI AdE	€ 1.200,00 mq
Valore immobile = Sup. comm x €/mq = mq 202.35 x 1200,00 =	€ 242.808,00

A cui andranno sottratte le seguenti voci di spesa:

1-	Computo metrico demolizione/ripristini (vedi allegato computo)	€ 25.056.20
2-	Oneri professionali per pratica demolizione/sanatoria	€ 1.500,00
3-	Oneri professionali variazione catastale	€ 1.200,00
4-	Spese catastali	€ 250.00
5-	Oneri diritti di segreteria/bolli	€ 100.00

Il valore totale dell'immobile sarà dato da:

Valore di mercato – Costi per ripristini/sanatoria = € 242808,00 - € 28.106,20 =

€ 240.000,00 in c.t. (duecentoquarantamila/00)

Quesito n. 14

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

Comune di Sestu Foglio 2 mappale 107 – Lotto Terreno

Non si applica

Comune di San Sperate Foglio 13 mappale 1199 – Abitazione

Non si applica

Quesito n. 15

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

- ✓ Controllo dei dati catastali, intestazioni e consistenza;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ Controllo incrociato dei dati reperiti dall'Agenzia delle Entrate e il certificato notarile e dati catastali reperiti, al fine della verifica della rispondenza dei dati catastali, intestazioni, consistenze, toponomastica ecc..
- ✓ Verifica deli registri e date di iscrizione e trascrizione degli atti al fine di ricollocare temporalmente tutti gli atti al fine di una corretta cronistoria e ricostruzione degli accadimenti;
- ✓ Verifica in loco dei dati catastali, consistenza e reale possesso del bene.

Rimetto la presente consulenza in 14 pagine videoscritte di cui fanno parte integrante gli allegati di seguito riportati.

Cagliari, li 18/06/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Alessio Saja

Allegati:

a- Visure catastali
b- Mappe catastali
c- Elenco formalità dal 2000 al 2021
d- Elenco note di trascrizione relativi agli atti di acquisto degli immobili
e- Certificato di destinazione urbanistica terreno in Comune di Sestu / Comune di San Sperate
f- Sentenza di divorzio e assegnazione casa coniugale
g- Annunci vendita immobili similari
h- Documentazione fotografica
i- Progetto/concessione/autorizzazione immobile 1994
j- Computo metrico opere da demolire/ripristini

Cagliari, li 18/06/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Alessio Saja

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009