

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Esecuzione Immobiliare R.E. 32/09

Giudice dell'Esecuzione : dott.sa Donatella Aru



CREDITORE PROCEDENTE:



Precetto: 22.137,81 euro del 25.10.2008

Pignoramento: del 23.12.2008 dep. 16.01.09



Nomina C.T.U.: 06/11/2009

Rinvio: 07/10/2010

Cagliari, agosto 2010

Il C.T.U.

Ing. Gabriella Rocca



INDICE



1) PREMESSE	3
2) ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	6
3) GENERALITA'	7
4) RISPOSTE AI QUESITI - LOTTO 1	8
5) RISPOSTE AI QUESITI - LOTTO 2	20
6) CONCLUSIONI.....	32
ALLEGATI:	33



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



1) PREMESSE

La sottoscritta Ing. Gabriella Rocca, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Cagliari, con studio in via L'Aja n. 3 a Cagliari, è stata nominata C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto dal G.E. dott.sa Donatella Aru e convocata per l'udienza del 06.11.2009. Nel corso di tale udienza la sottoscritta ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

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 certificato 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, sentenza 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 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 agli atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti



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 gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n° 1078;

9) *accerti* se 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 rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

11) *indichi* l'esistenza sui beni pignorati dei 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

Sulla base della nota di trascrizione dell'ipoteca giudiziale, dell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Cancelleria il 16.01.2009, della relazione notarile del Notaio Dott. L. Polli e dell'ordinanza del G.E. cron. 1390 del 15.03.2010, dell'atto di provenienza rogito Notaio Sergio Floris trascritto a Cagliari il 01/10/1986 Reg. Gen. n. 21817 - Reg. Part. 15559, delle ispezioni ipotecarie e catastali sono soggetti a pignoramento i seguenti beni:

1/2 Piena e perfetta proprietà

Terreni¹ siti in San Gavino Monreale (Ca), censiti nel NCT al:

- **Foglio 55, mappale 549 di ettari 1 44 75²;**
- **Foglio 55, mappale 900 di mq 520;**
- **Foglio 55, mappale 901 di mq 3.380.**

1/2 Piena e perfetta proprietà

Tratto di Terreno sito in San Gavino Monreale (Ca) nella via Machiavelli, censito nel NCT al, **Foglio 37, mappale 2148 già 1182\ b di are 8,25;**

¹ In data 20/04/2009 è stato depositato in Cancelleria, da parte del Creditore Pignorante un'istanza di richiesta ai sensi dell'art.496 c.p.c. della riduzione del pignoramento, e nell'udienza del 15.10.2009 il Giudice dell'Esecuzione ha pronunciato l'ordinanza in cui dispone la riduzione del pignoramento con esclusione del vincolo sul seguente bene: Terreno in n San Gavino Monreale (Ca), censito nel NCT al Foglio 55, mappale 407 di are 56 centiare 27 in località Craccaxia.

Per i terreni di cui al punto 2, nella nota di trascrizione essi risultano pignorati per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, ma con provvedimento del 28.02.2010 è stata disposta la riduzione del pignoramento sulla quota di proprietà indivisa pari ad 1/2.

² Nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento è erroneamente riportata la superficie di ettari 1 in luogo di ettari 1.44.75, rilevabile dall'atto di provenienza rogito Notaio Sergio Floris trascritto a Cagliari il 01/10/1986 Reg. Gen. n. 21817 - Reg. Part. 15559, dal certificato notarile e dalla documentazione catastale .

3) GENERALITA'

A seguito del conferimento dell'incarico la scrivente procedeva all'effettuazione d'indagini presso:

- N.C.E.U. e N.C.T. del Catasto di Cagliari, archivio meccanografico e cartaceo, acquisendo visure attuali e planimetrie catastali degli immobili;
- Uffici tecnici del Comune di appartenenza per verifica della regolarità urbanistico-edilizia, acquisizione di planimetrie costruttive ed inquadramento urbanistico;
- Uffici del Registro di Cagliari e di Sanluri per verificare l'esistenza di registrazione di atti privati, contratti di locazione e/o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59;
- Conservatoria R.R.I.I. di Cagliari, per ispezioni relative alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili oggetto di esame;
- Studi Notarili ed archivio notarile, per acquisire gli atti di provenienza ultraventennale;
- gli stessi immobili, per esame diretto ed osservazioni sullo stato;
- operatori immobiliari con consultazione di pubblicazioni di settore, per il reperimento di informazioni utili ai fini dell'attribuzione del valore di mercato, individuato in relazione alle caratteristiche oggettive.

Durante l'espletamento delle operazioni peritali è emerso che gli immobili pignorati possono essere distinti in due lotti differenti per caratteristiche e localizzazione, così composti:

LOTTO 1

1/2 Piena e perfetta proprietà

Terreni siti in San Gavino Monreale (Ca), censiti nel NCT al:

-Foglio 55, mappale 549 di ettari 1 44 75;

-Foglio 55, mappale 900 di mq 520;

-Foglio 55, mappale 901 di mq 3.380

LOTTO 2

1/2 Piena e perfetta proprietà

Tratto di Terreno sito in San Gavino Monreale (Ca) nella via Machiavelli, censito nel NCT al, **Foglio 37, mappale 2148 già 1182** di are **8,25;**

Si riportano di seguito le risposte integrali relative ai quesiti posti distinte per il lotto 1 e per il lotto 2.

4) RISPOSTE AI QUESITI - LOTTO 1

QUESITO 1 - lotto 1

- 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 certificato 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);

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI	SI	NO
ESTRATTO DEL CATASTO		X
CERTIFICATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento		X
CERTIFICATO NOTARILE attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	x	

Osservazioni: Nessuna

- B) *segnalando immediatamente* al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Osservazioni: Nessuna

- C) *predisponga*, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarative di fallimento);

In base alla documentazione in atti si evidenziano:

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto il 21-01-2009 ai nn. 1709/1149, notificato il 24-12-2008¹;

Favore: [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Oggetto:

Immobili siti in **San Gavino Monreale, loc. Campu Linus:**

N.C.T. foglio 55, mappale 549 di mq 1.44.75

N.C.T. foglio 55, mappale 900 di mq 520

N.C.T. foglio 55, mappale 901 di mq 3.380

- 2) **Decreto del Presidente della RAS** rep. 5/12 del 05/04/2005 trascritto a Cagliari il 21/04/2005 casella 13552 articolo 9212 - **Costituzione servitù.** (si allega nota trascrizione)

Oggetto:

I mappali 549 (per 180 mq) e 901 (per 456 mq) sono gravati da servitù di passaggio condotta premente a favore del Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale di Villacidro.

- D) *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

¹ Nella nota di trascrizione e nel Verbale di Pignoramento i terreni risultano pignorati per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, ma con provvedimento del 28.02.2010 è stata disposta la riduzione del pignoramento sulla quota di proprietà indivisa pari ad 1/2.

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U. ha acquisito gli estratti di mappa dei terreni ed il certificato di destinazione urbanistica che si allegano.

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

Il C.T.U. ha acquisito gli atti di provenienza. Si riportano di seguito l'elenco degli atti stipulati negli anni che si allegano.

- 1) **Testamento olografo** raccolto dal notaio C. Cherchi in data 27-05-1966 rep.25410, registrato a Cagliari il 28-05-1966 al n. 6777 vol. 431;



proprietà;

Successione apertasi il 23-05-1966, registrata a Sanluri il 08-09-1966, n. 89 volume 351 trascritta il 17-12-1966 ai nn. 19716/16782.

Dalla morte della usufruttaria

assume la piena proprietà. (**Riunione di usufrutto** registrato

Oggetto: Immobile sito in **San Gavino Monreale, distinto al N.C.T. al foglio 55, mappale 549** (loc. Campu Linus) di mq 18.375.

- 2) Atto Notaio Sergio Floris in data 18.10.1996, rep. 40114/12306
Compravendita

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Immobili siti in **San Gavino Monreale, loc. Campu Linus**
distinto al

- N.C.T. foglio 55 mappale 549 mq 14.475¹;
- N.C.T. foglio 55 mappale 900 mq 520;
- N.C.T. foglio 55 mappale 901 mq 3.380.

**Trascritta a Cagliari il 01.10.1996 Reg. Gen. n. 21817 Reg.
Part. n. 15559**

Non si rilevano eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

QUESITO 2 – lotto 1

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.);

Il lotto 1 è composto da tre terreni formanti un unico appezzamento, in località "Campu Linus" (San Gavino Monreale).

I terreni formanti unico fondo, sono ubicati nella immediata periferia dell'abitato di San Gavino, confinano con una strada (traversa della S.P. 61 - progressiva Km 8 + 100 circa), con

¹ L'immobile identificato al F. 55 Mapp. 549 di mq 18.375 a seguito di frazionamento, (nota di frazionamento dell'U.T.E. del 1978 n. 7660.15/1978, in atti dal 25.09.1994), originava le seguenti unità immobiliari:
- N.C.T. foglio 55 mappale 549 mq 14.475;
- N.C.T. foglio 55 mappale 900 mq 520;
- N.C.T. foglio 55 mappale 901 mq 3.380;

CATASTO

I terreni sono distinti al Catasto Terreni come segue:



NCT. Comune San Gavino Monreale
Fg. 55, Mapp. n. 549

Sub	Qualità	Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario
-	Pasc-Cespug	U	1 44 75	€ 12,71	€ 7,48

Fg. 55, Mapp. n. 900

Sub	Qualità	Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario
-	Pasc-Cespug	U	05 20	€ 0,46	€ 0,27

Fg. 55, Mapp. n. 901

Sub	Qualità	Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario
-	Pasc-Cespug	U	33 80	€ 2,97	€ 1,75

Intestati (nelle visure catastali):

- ~~Alcuni Beni~~ - Piena Proprietà in regime di comunione di beni;

DESCRIZIONE

I tre terreni costituiscono un unico fondo recintato.

L'accesso principale al fondo avviene tramite un ingresso pedonale e carrabile sito nel lato sud del fondo (nella traversa della S.P. 61 - progressiva Km 8 + 100); esiste la possibilità di accedere al fondo anche tramite un altro cancello carrabile situato su una strada sterrata chiusa che ricade su altra proprietà (lato est del fondo) o tramite un cancello pedonale sul lato nord (confinante con altra proprietà).

Il lotto si presenta pianeggiante e di forma rettangolare, ben esposto al sole, piantumato con alberi e piante di diverse essenze. E' in generale ben curato (sono presenti panchine, fontanelle, aiuole in pietra e pali di illuminazione) ad eccezione della zona nord che è utilizzata come deposito all'aperto di attrezzature tecniche, materiali e mezzi di vario tipo.



Attualmente il fondo è destinato ad attività di esposizione della Ditta ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ed è suddiviso in diverse aree funzionali. Una strada sterrata attraversa i terreni e permette di raggiungere le varie aree diversificate.

Un'area è destinata a esposizione di vecchi mezzi agricoli in ferro, in un'altra è presente una piccola torre (non praticabile) costruita con blocchi di terra cruda posati a secco, che può essere assimilata ad una scultura; di fronte si trova un basamento rialzato di circa 1 m in blocchi di pietra che viene di norma utilizzato per allestimenti.

Al centro del lotto è presente una vasca realizzata con uno scavo di circa 80 cm ed un telo impermeabile, recintata con pietre naturali alte circa 15 cm; la vasca è lunga 38 m, larga 10 m e profonda 0,80 m circa.

Nel lotto insiste un piccolo volume tecnico con tetto ad una falda dove sono posizionati alcuni contattori elettrici. Tale vano tecnico è largo 2 m, lungo 3,20 m, ha un'altezza massima di 2,15 m e minima di 1,95 m.

Altre due aree del lotto sono dedicate all'allevamento dei cinghiali e di volatili. Entrambe sono recintate con paletti e rete metallica. Nella voliera è presente un telo di copertura verde.

I mappali 549 (per 180 mq) e 901 (per 456 mq) sono gravati da servitù di passaggio condotta premente a favore del Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale di Villacidro, servitù costituita con Decreto del Presidente della RAS rep. 5/12 del 05/04/2005 trascritto a Cagliari il 21/04/2005 casella 13552 articolo 9212. Tale servitù "taglia", come visibile dall'estratto di mappa catastale, il fondo in diagonale.

QUESITO 3 – lotto 1

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;

I dati indicati nel pignoramento consentono di identificare il bene, ma non corrispondono a quelli attuali per ciò che riguarda:

- le quote di proprietà in quanto la quota effettivamente pignorata, come già detto precedentemente, è pari ad 1/2 e non ad 1/1 (essendo il debitore in comunione legale dei beni). I dati identificano comunque i beni pignorati e consentono la loro univoca identificazione;
- per quanto concerne il terreno di cui al Foglio 55 mappale 549 nell'atto di pignoramento è erroneamente indicata quale estensione del terreno 1 ettaro in luogo di 1.44.75 ettari, come risultante dall'atto di provenienza, dal certificato notarile e dalla documentazione catastale.

QUESITO 4 – lotto 1

proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non è necessario eseguire variazioni catastali ai fini dell'identificazione del bene.

QUESITO 5 – lotto 1

indichi l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale;

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Gavino Monreale in data 15.02.2010 emerge che i terreni ricadono in zona H di salvaguardia – sottozona H2 (tutela idrogeologica) del vigente Piano Urbanistico Comunale.

Dal Certificato di destinazione urbanistica emerge che "per [redacted] [redacted] (florovivaistica, arredo garden e sistemazione spazi verdi), già insediata ed operante alla data di adozione del P.U.C. è consentita l'attività di esposizione in essere".

Per altre specifiche si rimanda alla lettura delle norme tecniche e del Certificato di destinazione urbanistica allegato.

Non esistono Ordinanze di sospensione di lottizzazioni non autorizzate agli atti del Comune di San Gavino Monreale .

QUESITO 6 - lotto 1

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.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

I terreni pignorati sono conformi alle concessioni amministrative e non si segnalano abusi.

Nel terreno insiste un volume tecnico largo 2 m, lungo 3,20 m che in quanto tale non è da considerarsi un abuso (vedi Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di attuazione del Comune)

Per il lotto di terreno in oggetto è stata rilasciata in data 18/09/97 un autorizzazione n. 161/97m per "recinzione terreno e posa in opera di un cancello per l'ingresso al fondo" (si allega).

QUESITO 7 – lotto 1

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;

Nelle Generalità (par. 2) è già stato fatto presente che i beni pignorati possono essere suddivisi in due lotti. I terreni ora trattati fanno parte di un unico lotto denominato LOTTO 1; non è necessario provvedere all'identificazione di nuovi confini o alla redazione di un frazionamento in quanto i due lotti sono già distinti ed identificabili catastalmente.

QUESITO 8 – lotto 1

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;

Il lotto 1 è pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$, come risultante dal provvedimento del 28.02.2010 in cui è stata disposta la riduzione del pignoramento sulla quota di proprietà indivisa pari ad $\frac{1}{2}$. La restante quota di proprietà indivisa dovrebbe dunque essere della moglie (~~XXXXXXXXXX~~) in comunione legale di beni con ~~XXXXXXXXXX~~.

Alla luce degli elementi raccolti non si reputa possibile e conveniente la divisione in più lotti (del già lotto 1 composto da tre terreni confinanti) per

localizzazione geografica, cronistoria, vendibilità, dimensioni, destinazione d'uso, servitù, accessi ecc.

Inoltre, si fa presente che nell'atto di compravendita Notaio Sergio Floris in data 18.10.1996, rep. 40114/12306, all'art. 1 è precisato che tali beni sono trasferiti come un unico fondo, e che dal Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che su tutti e tre i terreni è stata autorizzata l'esposizione (tale diritto dovrebbe essere acquisito anche da un eventuale acquirente).

QUESITO 9 – lotto 1

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 rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Durante il sopralluogo si è riscontrato che i terreni sono liberi, o meglio in possesso del debitore.

Durante le operazioni peritali, il C.T.U. ha inoltrato richiesta all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni circa l'esistenza di atti privati o contratti di locazione registrati.

Il C.T.U. ha ottenuto risposta negativa dall'Ente. Pertanto si conclude che sui terreni oggetto di pignoramento non vi sia alcun atto privato o contratto di locazione.

QUESITO 10 – lotto 1

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

L'immobile è occupato dal debitore ma si segnala comunque che il debitore, coniugato in regime di comunione dei beni, dovrebbe essere in corso di separazione legale secondo quanto da lui stesso dichiarato.

QUESITO 11 – lotto 1

indichi l'esistenza sui beni pignorati dei 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);

Niente sa segnalare.

QUESITO 12 – lotto 1

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

I terreni di cui al foglio 55 mappale 549 per 180 mq ed il mappale 901 per 456 mq sono gravati da servitù di passaggio condotta premente a favore del Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale di Villacidro, servitù costituita con Decreto del Presidente della RAS rep. 5/12 del 05/04/2005 trascritto a Cagliari il 21/04/2005 casella 13552 articolo 9212.

Il C.T.U ha preso visione di tale decreto ed è emerso che le indennità di asservimento sono state già corrisposte ai rispettivi proprietari. Nello specifico è stata liquidata ad [REDACTED] l'indennità di euro 335,74 (123,70 € + 212,04 €).

QUESITO 13 – lotto 1

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.

Stimare significa analizzare, allo scopo di tradurre in moneta, la caratteristica economica di un determinato bene, in funzione di quella che è definita la ragione pratica della stima.

Nel caso in esame si è ritenuto che lo scopo sia quello di conoscere il più probabile valore di mercato che gli immobili potrebbero avere con riferimento all'attualità.

Valutate le caratteristiche, la localizzazione e accessibilità del bene la scrivente reputa equo utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo detto a "valore di mercato".

A seguito di indagini effettuate presso alcuni tecnici operanti nel Comune, pubblicazioni in riviste e siti specializzati, tenuto conto delle pubblicazioni della Regione Sardegna in merito ai Valori agricoli medi della zona interessata (suddivisi per coltura), si propone un valore a ettaro pari a 12.500,00 €/ha e pertanto si ottiene la seguente stima:

F. 55	Mapp. 549	ha	1	44	75
F. 55	Mapp. 900	are		05	44
F. 55	Mapp. 900	are		33	80
		ha	1	84	00

Valore commerciale: 1,84 ha x 12.500 €/mq = 23.0000 €

Poiché la quota pignorata è pari a 1/2 del diritto di proprietà. Si ha che 1/2 della proprietà è pari a:

$$23.0000 \text{ €} / 2 = \mathbf{12.500 \text{ €}}$$

Gli immobili possono essere venduti soltanto unitariamente ed il prezzo unitario stimato e' di euro 23.000 €.

Riferimenti bibliografici:

- www.estimo.it ;
- Il Consulente Tecnico (G. Egizi - G. Palazzone - E. Tinarelli);
- Manuale del consulente tecnico (Graziano Castello);

5) RISPOSTE AI QUESITI - LOTTO 2

QUESITO 1 – lotto 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 certificato 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);

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI	SI	NO
ESTRATTO DEL CATASTO		X
CERTIFICATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento		X
CERTIFICATO NOTARILE attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	X	

Osservazioni: Nessuna

- B) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati;

Osservazioni: Nessuna

- C) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarative di fallimento);

In base alla documentazione in atti si evidenziano:

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto il 21-01-2009 ai nn. 1709/1149, notificato il 24-12-2008;

Favore

Contro:

per 1/2

Oggetto:

Immobile sito in **San Gavino Monreale, via N. Machiavelli:**

N.C.T. foglio 37, mappale 2148 di mq 825

D) *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 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;

Il C.T.U. ha acquisito gli estratti di mappa dei terreni ed il certificato di destinazione urbanistica che si allegano.

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

Il C.T.U. ha acquisito gli atti di provenienza. Si riportano di seguito gli estremi identificativi degli atti che si allegano.

1) Atto Notaio Sergio Floris in data 10.04.1984, rep. 10663/3938.

Compravendita

Oggetto: Immobile sito in **San Gavino Monreale, via N. Machiavelli** distinto al N.C.T. al foglio 37, mappale 2148 di mq 825;

Trascritta a Cagliari il 20.04.1984 Cas. 9925 Art. 7938

Non si rilevano eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

QUESITO 2 – lotto 2

descrive, 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.);

Il lotto 2 è composto da un terreno sito in San Gavino Monreale, via Machiavelli distinto al catasto Terreni come segue:

NCT. Comune San Gavino Monreale

Fg. 37, Mapp. n. 2148

Sub	Qualità	Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario
-	Seminativo	1	08 25	€ 4,90	€ 1,92

Intestato a:



Il terreno si trova all'ingresso di San Gavino, nella parte sud est del paese, confina con la via Machiavelli, [redacted] e con [redacted]

Il terreno, di forma pressoché rettangolare, è recintato su quattro lati; i due lati paralleli alla via Machiavelli sono recintati con blocchetti di cemento al grezzo, mentre quelli perpendicolari sono recintati con rete metallica.

L'accesso al lotto avviene dalla via Machiavelli attraverso un cancello carrabile scorrevole in ferro.

Su un lato del lotto perpendicolare alla Via Machiavelli (si veda planimetria di perizia allegata), si è rilevato che una fascia di proprietà del terreno, che il debitore ha concesso come passaggio per l'accesso al lotto confinante (probabile lotto intercluso), è recintata e accessibile da un cancello carrabile sulla stessa via. Tale cancello d'accesso a tale area del lotto, già evidenziata nella nota di chiarimenti inoltrata al G.E. in data 15 marzo 2010 dal C.T.U. (risposta del G.E. CRON. 1390 del 15 marzo 2010), delle dimensioni di circa 57 mq (larga 2.6 m e lunga 22 m) è stata chiusa a chiave con un lucchetto (a detta del debitore) dai confinanti, i quali sono stati da lui denunciati.

Dal cancello d'ingresso, attraverso un viale è possibile accedere nell'area sistemata a giardino.

Nel lotto di terreno insiste un fabbricato costruito, che è risultato essere stato costruito in assenza di titolo abilitativo. Tale manufatto è edificato in aderenza ad altro fabbricato (di altra proprietà), si sviluppa al solo piano terra con una superficie interna di circa 53 mq (costituita da un unico vano) ed è presente un loggiato su due lati (si veda planimetria di perizia allegata).

La struttura portante è in muratura con blocchetti di calcestruzzo. Il solaio di copertura ad una falda inclinata; è realizzato con travi e tavolato in legno, a sua volta coibentato con lamiera grecata e poliuretano espanso.

Il manufatto è destinato a cucina rustica (con piano cottura, lavello, camino e forno a legna). Sia all'interno che all'esterno i muri sono intonacati ma privi di pittura di finitura. Il pavimento è con piastrelle in gres, gli infissi sono in legno in buone condizioni manutentive. L'impianto elettrico è in scarse condizioni e privo delle certificazioni di legge. Il manufatto è privo di riscaldamento ad eccezione del camino.

Il loggiato è pavimentato e realizzato con pilastri di mattoni faccia a vista. All'interno del lotto, nell'area destinata a giardino, sono presenti diversi muretti con pietre a vista di forma circolare, utilizzati per fare fuochi, come ornamento e quale base per un gazebo in legno fatiscente. E' inoltre presente un piccolo recinto costituito da un muretto di due file di blocchetti grezzi con una rete sovrastante.

QUESITI 3 E 4 – lotto 2

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;

4) proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e consentono la sua univoca individuazione. Il fabbricato, in quanto privo di alcun titolo abilitativo non compare nel pignoramento. Così come evidenziato dal G.E. nell'ordinanza del 15 marzo 2010 (Cron. 1390) essendo il fabbricato eretto all'interno del lotto pignorato non è stato necessario procedere al suo accatastamento in quanto il relativo lotto da porre in vendita si ritiene correttamente identificato con gli identificativi catastali del terreno nel NCT.

QUESITO 5 – lotto 2

indichi l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale;

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Gavino Monreale in data 15.02.2010 si rileva che il lotto 2 (terreno sito in Via Machiavelli, NCT- F. 37 Mapp. 2148) ricade:

- per una superficie di mq 638 in zona "B di COMPLETAMENTO-Sottozona B2" del Piano Urbanistico Comunale.

- per una superficie di mq 187 in zona "H di SALVAGUARDIA-Sottozona H1 (per la quale vige il vincolo di inedificabilità assoluta in quanto zona di rispetto cimiteriale).

Non esistono Ordinanze di sospensione di lottizzazioni non autorizzate agli atti del Comune di San Gavino Monreale.

Si vedano la normativa e le prescrizioni generali riportate nello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega per i dettagli.

QUESITO 6 – lotto 2

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.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

Come già segnalato e descritto precedentemente, nel lotto 2 insiste un fabbricato edificato in assenza di titolo abilitativo, di concessione/licenza ad edificare, del permesso di costruire, di concessione/permesso in sanatoria e la costruzione è successiva al 1° settembre 1967.

Con nota prot. n. 4551 del 8/03/2010 (che si allega) il C.T.U. ha richiesto al Comune di San Gavino Monreale un parere tecnico in ordine alla possibilità di sanare il fabbricato (si allega).

Il Comune, con nota del 27/05/2010 prot. n. 9482 del 27 maggio 2010 (che si allega) ha risposto evidenziando che per una porzione di fabbricato (quella ricadente in zona B2; zona di completamento e pari a circa 38 mq) è applicabile la L.R. n. 23/85 e s.m.i., e per l'altra porzione di fabbricato (quella ricadente in zona H1 di salvaguardia; fascia rispetto cimiteriale)

esiste il vincolo di inedificabilità assoluta (art. 338 unico delle Leggi sanitarie 1934 e s.m.i.);

Dalla sovrapposizione del PUC con il rilievo effettuato la linea di separazione tra le due zone (B2 ed H1) è tale che una porzione di fabbricato (di circa 38 mq) è sanabile, mentre la rimanente parte (15 mq circa) è da demolire (si veda planimetria allegata)¹;

Ai sensi dell'46 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. dunque il fabbricato deve essere considerato parzialmente sanabile (porzione di fabbricato ricadente in zona B2) mediante un accertamento di conformità e parzialmente non (porzione di fabbricato ricadente in zona H1).

In relazione all'art 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni, si evidenzia che le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della legge n. 326/2003 e pertanto non è possibile applicare l'art. 40 comma 6 della legge n. 28/1985.

I costi di sanatoria sono pari al costo di demolizione della porzione di fabbricato abusivo ed al pagamento degli oneri per l'accertamento di conformità della restante parte.

Sulla base dei vigenti prezzi regionali e dei diritti di segreteria e tariffe varie inerenti l'Ufficio Tecnico - Servizio Urbanistica - Edilizia Privata di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 57/2008 (si allega) si possono dunque stimare i costi di sanatoria come segue:

- Demolizione di 15 mq : 1500 € circa
- Accertamento di conformità dei rimanenti 38 mq: 20.000 € circa

Si fa presente che alternativamente è possibile demolire l'intero fabbricato ed il costo totale per la demolizione sarebbe pari a circa 6.000 €.

QUESITO 7 – lotto 2

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, allo loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi

¹ Si evidenzia che per ottenere un valore preciso dei metri quadrati di fabbricato ricadenti in zona B2 ed in zona H1 sarebbe necessario eseguire un rilievo puntuale con altra strumentazione e che il rilievo effettuato dal C.T.U. è da considerarsi un rilievo di massima.

confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nelle Generalità (par. 2) è già stato fatto presente che i beni pignorati possono essere suddivisi in due lotti. Il terreno ora trattato fa parte di un unico lotto denominato LOTTO 2 che risulta già identificato senza dover procedere a frazionamenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 8 – lotto 2

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto 2 è pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$, come risultante dalla nota di trascrizione. La restante quota di proprietà indivisa è della moglie [REDACTED]

Alla luce degli elementi raccolti non si reputa conveniente la divisione in più lotti (del già lotto 2) per localizzazione geografica, cronistoria, vendibilità, dimensioni, destinazione d'uso, servitù, accessi ecc.

Infatti, il lotto di terreno pur essendo parzialmente edificabile potrebbe essere suddiviso in altri due lotti edificabili ma, in questo caso, tenuto conto dei distacchi minimi dai confini, delle altezze minime, degli accessi e delle problematiche connesse con il lotto stesso, si otterrebbero due lotti con potenzialità di vendita molto inferiori in termini di possibilità edificatoria rispetto a quelli che si otterrebbero con la vendita di un unico lotto edificabile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 11– lotto 2

indichi l'esistenza sui beni pignorati dei 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);

Come già segnalato al G.E. E detto precedentemente una fascia laterale del lotto, che il debitore ha concesso come passaggio per l'accesso al lotto confinante di superficie pari a circa 57 mq (larga 2.6 m e lunga 22 m - vedi planimetria di consulenza allegata) è attualmente recintata ed inglobata nel lotto confinante, è accessibile da un cancello su strada (via Machiavelli) che è però chiuso a chiave con un lucchetto e la cui chiave non è in possesso del debitore .

A detta del debitore i confinanti sono stati da lui denunciati e potrebbe dunque sussistere la possibilità che un futuro acquirente debba subentrare nella causa in corso.

QUESITO 12 – lotto 2

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Niente da segnalare.

QUESITO 13 – lotto 2

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

Stimare significa analizzare, allo scopo di tradurre in moneta, la caratteristica economica di un determinato bene, in funzione di quella che è definita la ragione pratica della stima.

Nel caso in esame il valore commerciale del terreno edificabile applicato è dunque pari a circa 240 €/mq. Tale valore trova riscontro se comparato con i valori commerciali di altri terreni edificabili messi in vendita nella zona.

Dal valore appena ottenuto vanno detratti i costi di demolizione della parte di fabbricato ricadente in zona di rispetto cimiteriale e di regolarizzazione generali.

Come detto precedentemente i costi da sostenere per regolarizzare il bene possono variare da un minimo di 6.000 € (demolizione totale del fabbricato) ad un massimo di 20.000 € (demolizione parziale e accertamento di conformità dei 38 mq ricadenti in zona B2).

Pertanto il valore commerciale del lotto edificabile può variare da un massimo di 149.000 € a un minimo di 135.000 €.

Utilizzando un valore intermedio tra i due si ottiene il valore commerciale del lotto 2, che è pertanto pari a 143.000 €.

Poiché la quota pignorata è pari a 1/2 del diritto di proprietà. Si ha che 1/2 della proprietà è pari a:

$$143.000 \text{ €} / 2 = 71.500 \text{ €}$$

L' immobile può essere venduto soltanto unitariamente ed il prezzo unitario stimato e' di euro 143.000 €

Riferimenti bibliografici:

- www.estimo.it ;
- Il Consulente Tecnico (G. Egizi - G. Palazzone - E. Tinarelli);
- Manuale del consulente tecnico (Graziano Castello);
- La stima del valore di trasformazione: definizione e stima (Prof. Stefano Stanghellini).

6) CONCLUSIONI

Eseguiti i necessari sopralluoghi, accertate le caratteristiche oggettive degli immobili in argomento, fatte tutte le osservazioni e gli accertamenti di carattere tecnico, espletate le opportune indagini di mercato, nonché assunte tutte le notizie e gli elementi necessari per la formulazione di un corretto giudizio di stima, il C.T.U. preve oggettive constatazioni tecniche, maturate riflessioni, ed adeguati conteggi estimativi, rassegna con la presente relazione le conclusioni cui è pervenuto.

In riferimento al mandato conferitomi dal G.E. si reputa di aver compiuto tutti gli accertamenti necessari per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento, verificando la situazione urbanistica, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, il loro stato di occupazione e conducendo un indagine di mercato volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

Il compendio pignorato è stato suddiviso in 2 lotti, ciascuno simile per caratteristiche di ubicazione, proprietà, accesso e occupazione. I due lotti non sono divisibili e la quota pignorata per entrambi è pari a 1/2 piena proprietà indivisa.

La sintesi dei risultati ottenuti ed il valore commerciale del compendio pignorato è di seguito riportata:

- | | | |
|------------|--------------------------|-----------|
| o Lotto 1: | 1/1 diritto di proprietà | 23.000 € |
| o Lotto 2: | 1/1 diritto di proprietà | 143.000 € |

166.000 €

I due lotti, in quanto non divisibili, dovranno essere dunque posti in vendita interamente ed il valore commerciale di ciascuna quota pignorata è pari alla metà dei valori commerciali ottenuti per ciascun lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Rimetto la presente relazione in adempimento al compito affidatomi, con riserva di ulteriori chiarimenti qualora si rendessero necessari.



Cagliari, agosto 2010

IL CTU

Ing. Gabriella Rocca



ALLEGATI:

- Planimetrie di progetto e di consulenza
- Delibera di Giunta ...
- Estratti di mappa
- Visure storiche
- Certificati di destinazione urbanistica
- Copie degli atti di vendita (o nota di trascrizione)
- Documentazione fotografica
- Corrispondenza varia

