



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI CIVILI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 524/2007



CREDITORE PIGNORANTE: *****

DEBITORI: *****



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *****



CONSULENTE D'UFFICIO: Ing. Nicola Mulas



PREMESSA	3
RELAZIONE TECNICA	9
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....	9
1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	10
TRASCRIZIONI	10
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	14
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	15
3. CONFORMITA' DESCRIZIONE DEL BENE.....	21
4. VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO.....	21
5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.....	22
6. CONFORMITA' TRA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI E IL BENE PIGNORATO	22
7. POSSIBILITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI.....	24
8. NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI SE PIGNORATO PRO QUOTA	25
9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	26
10. OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE.....	26
11. VINCOLI ARTISTICI, STORICI . . . ONERI DI NATURA CONDOMINIALI	26
12. DIRITTI DEMANIALI	26
13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	27
ALLEGATI	32
CONCLUSIONI.....	33

Nell'udienza del 14/11/2008 la Dott.ssa *****, Giudice del Tribunale di Cagliari Ufficio Esecuzioni Civili, nominava il sottoscritto Ing. Nicola Mulas residente a Cagliari, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 65 sezione B ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n° 524/2007.

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha accettato l'incarico di 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 certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 (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.);

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; e) 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, 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.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;

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 dei 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 sólo prò quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso-sia-divisibile m-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'ari.846 e.e. 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'ari. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

*10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **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;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia dei proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione

dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle

parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **depositi, quaranta giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito ed rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

d) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**

e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Per definire compiutamente le caratteristiche e lo stato degli immobili in oggetto e quindi formulare la risposta ai quesiti di cui sopra, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti di rito.

In data 28/11/2008 lo scrivente si è recato Ufficio Tecnico Erariale dove gli sono state fornite le copie delle porzioni di mappa e relative visure storiche. Le indagini sono proseguite presso la conservatoria dei RR. II. di Cagliari, dove il sottoscritto C.T.U. ha richiesto l'elenco sintetico delle formalità relative all'immobile in oggetto.

In data 05/12/2008 sono state presentate presso i comuni di Guspini, Pabillonis e San Gavino Monreale le richieste dei Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

In data 22/12/2008 lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Guspini per il ritiro del C.D.U. e per constatare se esistevano agli atti richieste di concessione edilizia. Nello stesso giorno è stato svolto il sopralluogo e relativo rilievo fotografico per alcuni lotti perché gli altri sono risultati inaccessibili perché in assenza del debitore, sopralluogo poi effettuato il 24/12/2008 .

Il 07/01/2009 il sottoscritto si è recato presso il Comune di San Gavino Monreale per il ritiro del C.D.U. ed effettuare il sopralluogo nell'immobile.

Nello stesso giorno si è recato presso il Comune di Pabillonis per il ritiro del C.D.U. Dall'esame del certificato e della concessione edilizia si constatava che il terreno oggetto di pignoramento risultava edificato, verificato poi da

successivo sopralluogo nel quale si è proceduto ad effettuare parte del rilievo metrico e fotografico perché il primo piano non è risultato accessibile perché in assenza degli abitanti.

In data 21/01/2009 lo scrivente si è recato nuovamente a Pabillonis, per completare il rilievo del primo piano dell'abitazione, e, all'ufficio tecnico del Comune, per verificare la sanabilità delle opere abusive riscontrate.

In data 23/02/09 lo scrivente si è recato in comune di Guspini per effettuare ulteriore sopralluogo di verifica.

1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Negli atti del fascicolo della procedura esecutiva N.R.G.E.I. 516/07, il sottoscritto ha potuto verificare la completezza della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Sulla base della relazione notarile dei dottori *****, ***** e ***** si è predisposto l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 16/05/2008.

TRASCRIZIONI

1) In Comune di Guspini
contro ***** per 1/1 di piena proprietà:

Immobile distinto nel catasto terreni alla Sez.C Fg.32 mapp.89 di are 80.95 in regione Mitza Antonio Dessi;

Immobile distinto nel catasto terreni alla Sez.C Fg.32 mapp.177 di are 43.80 (ex m.87/a) regione Mitza Antonio Dessi;

Immobile distinto nel catasto terreni alla Sez. E Fg.2 mapp.216 di are 12.60 (ex m.203/b) in regione Mustazzera;

Immobile distinto nel catasto terreni alla Sez. E Fg.2 mapp.207 di are 4.95 (ex m.207/a) in regione Mustazzera;

Fabbricato rurale distinto nel catasto terreni alla Sez. C Fg.32 mapp.175 di are 0.08 (ex m.86/b) in regione Mitza Antonio Dessi ;

contro ***** per 1/2 di piena proprietà:

Immobile distinto nel catasto terreni alla Sez. E Fg.2 mapp.217 di are 1.65 (ex m.207/b) in regione Mustazzera;

Immobile distinto nel catasto terreni alla Sez. E Fg.17 mapp.324 (ex m.105/e) di are 0.40.

a) In data 27/04/1965 l'immobile in regione Mitza Antonio Dessi distinto alla sez.c Fg.32 mapp.87/a di are 43.80 (ora mapp. 177) ed il fabbricato rurale in regione Mitza Antonio Dessi distinto alla sez. c Fg.32 mapp. 86/b di centiare 8 (ora mapp.175) sono pervenuti al signor ***** nato a ***** in data ***** per atto di donazione a rogito Miro Falchi Notaio in Guspini, trascritto il 10/05/1965 cas. 6731 art.5728;

B) In data 09/03/1975 l'immobile in regione Mustazzera distinto alla sez. e Fg. 2 mapp. 107 /b di are 20.60 (definitivo mapp. 203) e l'immobile distinto alla sez. e Fg .2 mapp. 134/b di are 6.60 (definitivo mapp. 207) sono pervenuti al signor ***** nato a ***** in data ***** per atto di compravendita a rogito Antonio Saba Notaio in Cagliari, trascritto il 19/03/1975 cas. 3753 art.3238;

C) In data 16/01/1987 l'immobile in regione Mitza Antonio Dessi distinto alla sez. c Fg. 32 mapp. 89 di are 80.95 e l'immobile in località Perdas Is Boinarsius distinto al Fg. 17 mapp. 105/e di centiare 40 (definitivo m. 1324) sono pervenuti al signor ***** nato a ***** in data ***** per atto di divisione a rogito Sergio Floris Notaio in Guspini, trascritto il 02/02/1987 cas. 2893 art. 2269.

D) In data 21/07/1988 l'immobile distinto alla sez. c Fg. 32 mapp. 175 di centiare 8 (ex mapp. 86/b) e l'immobile distinto alla sez. c Fg. 32 mapp. 177 di are 43.80 (ex mapp. 87/a) e l'immobile distinto alla sez. c Fg. 32 mapp. 89 di are 80.95 e l'immobile distinto alla sez. e Fg. 2 mapp. 203 di are 20.60 (ex mapp. 107/b) e l'immobile distinto alla sez. e Fg. 2 mapp. 207 di are 6.60 (ex mapp. 134/b) e l'immobile distinto alla sez. e Fg. 17 mapp. 1324 di centiare 40 (ex mapp. 105/e) sono pervenuti ai signori ***** nato a ***** in data *****, a ***** nato a ***** in data *****, a ***** nato a ***** in data ***** e a ***** nato a ***** in data *****, per atto di donazione a rogito Sergio Floris Notaio in Guspini, trascritto il 04/08/1988 cas. 19040 art. 13080;

E) In data 21/07/1988 l'immobile distinto alla sez. c Fg. 32 mapp. 175 di centiare 8 (ex mapp. 86/b) e l'immobile distinto alla sez. c Fg. 32 mapp. 177 di are 43.80 (ex mapp. 87/a) e l'immobile distinto alla sez. c Fg. 32 mapp. 89 di are 80.95 e l'immobile distinto alla sez. e Fg. 2 mapp. 216 di are 12.60 (ex mapp. 203/b) e l'immobile distinto alla sez. e Fg. 2 mapp. 207 di are 4.95 (ex

mapp. 207/a) e per ½ l'immobile distinto alla sez. e Fig. 17 mapp. 1324 di centiare 40 (ex mapp. 105/e) per ½ l'immobile distinto alla sez. e Fig. 2 mapp. 217 di are 1.65 (ex mapp. 207/b) sono pervenuti al signor a ***** nato a ***** in data ***** per atto di divisione a rogito Sergio Floris Notaio in Guspini, trascritto il 04/08/1988 cas. 19040 art. 13080;

2) In Comune di San Gavino Monreale

contro ***** per 1/1 di piena proprietà:

Immobile distinto nel catasto terreni al Fig. 20 mapp. 46 di are 59.50 in località S'Ibba Manna.

A) In data 21/05/1975 la piena proprietà dell'immobile distinto nel catasto terreni di San Gavino Monreale al Fig. 20 mappale 46 di are 59.50 è pervenuta a a ***** nato a ***** in data ***** in virtù dell'atto di compravendita a rogito Massimo Clarkson notaio in Guspini trascritto il 06/06/1975 art. 6298 cas. 7323;

B) In data 08/10/1997 la piena proprietà dell'immobile distinto nel catasto terreni di San Gavino Monreale al Fig. 20 mappale 46 di are 59.50 è pervenuta ad a ***** nato a ***** in data ***** (coniugato in regime di Separazione dei beni) in virtù dell'atto di compravendita a rogito Sergio Floris notaio in Guspini trascritto il 03/11/1997 art. 17363 cas. 25918;

3) In Comune di Pabillonis

contro ***** per 1/4 di piena proprietà:

Immobile distinto nel catasto terreni al Fg. 27 mapp. 216/f (ora mappale 673)

di are 4.20.

A) In data 30/10/1985 la piena proprietà di 1/4 dell'immobile distinto nel catasto terreni Pabillonis al Fg. 27 mappale 216/f di mq. 420 è pervenuta ad a ***** nato a ***** in data ***** coniugato in regime di comunione legale dei beni con a ***** nato a ***** in data ***** in virtù dell'atto di compravendita a rogito Sergio Floris notaio in Guspini trascritto il 18/11/1985 art. 15219 cas. 20712;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Contro il sig. ***** e relativamente agli immobili descritti in precedenza esistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni :

- pignoramento immobiliare a favore di ***** con sede in ***** trascritto in data 21/12/2007 cas. 50685 art. 33345.

- Ipoteca giudiziale a favore ***** (già ***** , incorporante di ***** in liquidazione, già ***** in liquidazione, incorporante della *****), iscritta in data ***** cas. 37549 art. 6414.

2) Contro il sig. ***** e relativamente agli immobili descritti in precedenza esistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Pignoramento immobiliare a favore di ***** trascritto in data 21/12/2007 cas. 50685 art. 33345.

- Ipoteca giudiziale a favore * (già *****), incorporante di ***** in liquidazione, già ***** in liquidazione, incorporante della *****), iscritta in data 08/09/2006 cas. 37549 art. 6414.

3) Contro il sig. ***** e relativamente agli immobili descritti in precedenza esistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Atto unilaterale d'obbligo ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n°10 a favore Comune di Pabillonis trascritto in data 18/11/1985 cas. 20702 art. 15209.

- Pignoramento immobiliare a favore di ***** con sede in ***** trascritto in data 21/12/2007 cas. 50685 art. 33345.

- Ipoteca giudiziale a favore ***** (già *****), incorporante di ***** in liquidazione, già ***** in liquidazione, incorporante della *****), iscritta in data 08/09/2006 cas. 37549 art. 6414.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento, tenuto conto degli accertamenti effettuati dal sottoscritto, gli immobili oggetto di perizia si descrivono come

segue:

in Comune di Guspini:

terreni siti in regione "Mitza Antonio Dessì":

i mappali 89 e 177 del foglio 332, entrambi seminativi di terza classe, sono confinanti tra loro e separati da recinzione con rete metallica, l'accesso per il mappale 89 è da strada principale mentre per il mappale 177 si può accedere attraverso il mappale 89 oppure attraverso la strada bianca che passa sui terreni mappale 137 - 183 - 179 e 181. Entrambi i terreni sono pianeggianti e incolti.

Nel mappale 89 è edificato un fabbricato rurale ormai in decadenza di misure 3,80x5,60x2,68 ed è presente uno scavo della profondità di circa 2 m con un getto di cls sul fondo da cui fuoriescono dei ferri di armatura per l'elevazione.

Il mappale 175 del foglio 332 consiste in una porzione di fabbricato rurale ormai decaduto senza copertura.

Terreni siti in regione "Mustazzera":

I mappali 216, 207 e 217 del foglio 502 compongono un solo lotto senza recinzione tra essi ed hanno un solo accesso nel mappale 217 da strada bianca.

Nel mappale 217 è un seminativo di terza classe, all'interno è edificato un fabbricato rurale di misure 4,10x5,30x2,68 per un totale di mc 58,20 senza regolare concessione edilizia.

Il mappale 207 è un seminativo di terza classe.

Il mappale 216 è un uliveto di prima classe ed è in parte occupato da una struttura destinata a ricovero per animali in stato di abbandono che occupa mq 451,90 con superficie coperta pari a mq 157,70 e volume pari a mc 416,10 senza regolare concessione edilizia.

Terreno sito in regione "Perda is Boinargius":

il mappale 1324 del foglio 517 consiste in una fascia di rispetto a lato di un canale tombato, risulta incolto e improduttivo.

in Comune di San Gavino Monreale:

Terreno sito in regione "S'ibba manna":

il mappale 46 del foglio 20 è un seminativo di quarta classe, ha ingresso diretto dalla strada vicinale "suedda", risulta incolto e pianeggiante.

Terreno sito in Comune di Pabillonis:

In regione "Su Pardu":

il mappale 673 del foglio 27 risulta essere un lotto edificabile della lottizzazione "Su Pardu" identificato come lotto 17.

Attualmente in questo lotto risulta edificato un fabbricato ad uso residenziale bifamiliare, una unità al piano terra e una al piano secondo.

Il fabbricato non rispetta la tipologia edilizia approvata nella lottizzazione che prevedeva destinazione abitativa unifamiliare e gli spazi interni sono difformi rispetto al progetto approvato. Il fabbricato non è accatastato.

Il fabbricato è di tipo a schiera con due lati in aderenza e cortile anteriore e posteriore, nel cortile anteriore si erige un locale di sgombero di superficie 15,00 mq

Al piano terra struttura in calcestruzzo con tamponature in latero cemento composta da: cucina, salotto, ingresso, disimpegno, camera matrimoniale, due camere singole e bagno.

La pavimentazione è costituita da piastrelle di dimensioni 30x30, gli intonaci interni sono di tipo liscio e nella camera matrimoniale le pareti sono rivestite da carta da parati.

Il riscaldamento è in parte garantito da pompe di calore e in parte dal caminetto del salotto che anch'esso non è stato previsto in progetto.

La cucina è piastrellata nelle pareti con piastrelle 20x20, ha copertura inclinata, l'altezza interna varia da 2,27 m a 3,10 m, sono evidenti diverse macchie di umidità. Affianco alla cucina è stata costruita una veranda chiusa con altezze variabili da m 2,55 a m 2,90, entrambi i volumi sono costruiti in difformità dalla concessione edilizia.

Nel bagno sono presenti tutti i sanitari, le sue pareti sono rivestite con piastrelle di dimensioni 20x30.

Al piano primo la struttura è in calcestruzzo con tamponature in latero cemento, è composta da: cucina, salotto, ingresso, disimpegno, camera matrimoniale, due piccoli vani usati come camere singole e bagno; in vari punti del soffitto sono presenti macchie dovute a umidità e infiltrazioni.

Nel bagno sono presenti tutti i sanitari, le sue pareti sono rivestite con piastrelle di dimensioni 15x20.

L'ingresso e le scale che portano all'unità al primo piano sono al rustico.

La facciata anteriore del fabbricato è intonacata e non tinteggiata, la facciata posteriore non è intonacata.

La superficie netta calpestabile dell'unità al piano terra è pari a mq 107,80; la superficie netta calpestabile dell'unità al piano primo, compresa dell'ingresso al piano terra, è pari a mq 109,95 più mq 16,15 dei due balconi.

I confini catastali attuali sono

in Comune di Guspini:

Per il mappale 89 a sud con la strada vicinale “S’Isca” e proseguendo in senso orario con proprietà di cui al mappale 137, con proprietà di cui al mappale 177, con proprietà di cui al mappale 90 tutti sezione C foglio 32 N.C.T., salvo altri.

Per il mappale 177 a sud con proprietà di cui al mappale 89 e proseguendo in senso orario con proprietà di cui al mappale 137, con proprietà di cui al mappale 182, con proprietà di cui al mappale 179, con proprietà di cui al mappale 181, con proprietà di cui al mappale 178, con proprietà di cui al mappale 90 tutti sezione C foglio 32 N.C.T., salvo altri.

Per il mappale 175 (fabbricato rurale) a sud con proprietà di cui al mappale 176 e proseguendo in senso orario con proprietà di cui al mappale 174, con proprietà di cui al mappale 180, con proprietà di cui al mappale 86C tutti sezione C foglio 32 N.C.T., salvo altri.

Per il mappale 217 a sud con la strada di accesso mappale 114 e proseguendo in senso orario con proprietà di cui al mappale 134, con proprietà di cui al mappale 207, con proprietà di cui al mappale 139 tutti sezione E foglio 02 N.C.T., salvo altri.

Per il mappale 207 a sud con il mappale 217 e proseguendo in senso orario con proprietà di cui al mappale 134, con proprietà di cui al mappale 216, con proprietà di cui al mappale 139 tutti sezione E foglio 02 N.C.T., salvo altri.

Per il mappale 216 a sud con il mappale 207 e proseguendo in senso orario con proprietà di cui al mappale 134, con proprietà di cui al mappale 107, con proprietà di cui al mappale 203, con proprietà di cui al mappale 98 tutti sezione E foglio 02 N.C.T., salvo altri.

Per il mappale 1324 a sud con il mappale 2361 e proseguendo in senso orario con proprietà di cui al mappale 2380, con proprietà di cui al mappale 2370, con proprietà di cui al mappale 789 tutti sezione E foglio 17 N.C.T., salvo altri.

in Comune di San Gavino Monreale:

per il mappale 46 a est con la strada vicinale Suedda e proseguendo in senso orario con proprietà di cui al mappale 54, con proprietà di cui al mappale 51A, con proprietà di cui al mappale 48A, con proprietà di cui al mappale 45A, con proprietà di cui al mappale 39A, con proprietà di cui al mappale 36 tutti foglio 20 N.C.T., salvo altri.

in Comune di Pabillonis:

per il mappale 673 a nord con la via Ancona e proseguendo in senso orario con proprietà di cui al mappale 672, con proprietà di cui al mappale 52, con proprietà di cui al mappale 674 tutti foglio 27 N.C.T., salvo altri.

I dati catastali attuali sono:

in Comune di Guspini:

Terreno in In regione "Mitza Antonio Dessì"

Sez. C foglio 32 mapp. 89 di are 80 e centiare 95

Sez. C foglio 32 mapp. 177 di are 43 e centiare 80

Sez. C foglio 32 mapp. 175 di centiare 8 (fabbricato rurale)

In regione "Mustazzera"

Sez. E foglio mapp. 216 di are 12 e centiare 60

Sez. E foglio 2 mapp. 207 di are 4 e centiare 95

Sez. E foglio 2 mapp. 217 di are 1 e centiare 65

In regione “Perda is Boinargius”

Sez. E foglio 17 mapp. 1324 di centiare 40

in Comune di San Gavino Monreale:

In regione “S’ibba manna”

foglio 20 mapp. 46 di are 59 e centiare 50

in Comune di Pabillonis:

In regione “Su Pardu”

foglio 27 mapp. 673 di are 4 e centiare 20

3. CONFORMITA’ DESCRIZIONE DEL BENE

I dati contenuti nel pignoramento consentono l’identificazione dei beni.

I terreni in comune di Guspini sono conformi all’atto di pignoramento tranne

che per il terreno sito in località “Mustazzera” sez. E foglio 2 mappale 216 per

la presenza di una costruzione usata come ricovero per animali.

Il terreno in comune di San Gavino Monreale è conforme all’atto di pignoramento.

L’area edificabile in comune di Pabillonis identificata al foglio 27 mappale 673 risulta edificata e il fabbricato non è accatastato.

4. VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

Non si è proceduto ad effettuare nessun aggiornamento catastale.

5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In Comune di Guspini:

Terreni in regione “Mitza Antonio Dessì” sez. C foglio 32 mapp. 89-177-175 ricadono nella zona agricola “E”, sottozona “E3” del vigente piano Urbanistico Comunale.

Terreni in regione “Mustazzera” sez. E foglio 2 mapp. 216-207-217 ricadono nella zona agricola “E”, sottozona “E5/r” del vigente piano Urbanistico Comunale.

Terreno in regione “Perda is Boinargius” sez. E foglio 17 mapp. 1324 ricade nella zona agricola “E”, sottozona “E3/r” Aree di rispetto in prossimità dell’abitato del vigente piano Urbanistico Comunale.

In Comune di San Gavino Monreale:

Terreno in regione “S’ibba manna” foglio 20 mapp. 46 è classificato in zona agricola “E”, sottozona “E1” del vigente piano Urbanistico Comunale.

in Comune di Pabillonis:

Terreno in regione “Su Pardu” foglio 27 mapp. 673 è classificato in zona espansione “C2” del vigente programma di fabbricazione ed è interessato da piano di lottizzazione denominata “su Pardu”.

6. CONFORMITA’ TRA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI E IL BENE PIGNORATO

Il fabbricato edificato in comune di Guspini nel terreno di cui foglio 2 mappale 216 è edificato in assenza della concessione edilizia e risulta abusivo.

Il fabbricato occupa una superficie di 451,90 mq, sviluppa una superficie coperta di 157,70 mq con un volume di 416,10 mc ed è edificato per un lato in aderenza al confine e per un altro lato a distanza inferiore ai 6 metri prescritti dal regolamento edilizio.

Il PUC per la sottozona E5/r prevede di poter realizzare opere connesse all'attività agricola con indice fondiario di 0,003 mc/mq su un lotto minimo di 5 ettari.

La regolarizzazione attraverso l'accertamento di conformità non è possibile in quanto il lotto su cui le opere sono realizzate ha una superficie inferiore a quella minima indicata.

L'abuso riscontrato inoltre non può essere sanato alla luce di quanto disposto dall'art. 40 comma 6 della legge 47 del 28/02/85 (aggiornata dalla legge n. 326 del 24.11.2003) perché la ragione del credito è posteriore alla data di entrata in vigore della legge (26.11.2003).

L'immobile in comune di Pabillonis sito al foglio 27 mappale 673 è stato edificato con regolare concessione edilizia n. 16B del 02/05/1985 a nome di *****.

Attualmente l'immobile non è accatastato ed è diviso in due unità abitative, una al piano terra e una al piano primo, in difformità rispetto a quanto previsto dalla lottizzazione e dalla concessione edilizia rilasciata che prevedevano unicamente unità a destinazione unifamiliare.

L'immobile si discosta dal progetto approvato per ingombro planimetrico, volumetria sviluppata e disposizione interna degli ambienti.

Esiste la possibilità di regolarizzare i volumi in abuso in quanto, secondo il piano di lottizzazione, è possibile edificare fino a mc 995,00 contro i mc 853,00 realizzati, lasciando mc 142,00 a disposizione.

La richiesta di regolarizzazione deve essere fatta chiedendo una variazione della tipologia costruttiva approvata nel piano di lottizzazione, richiesta che deve essere fatta da tutti i proprietari della schiera di abitazioni dove è situato l'immobile oggetto di pignoramento e vale a dire dai proprietari dei lotti dal 14 al 18.

7. POSSIBILITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

E' possibile vendere in più lotti,

in Comune di Guspini:

Terreni in regione "Mitza Antonio Dessì"

Sez. C foglio 32 mapp. 89 - 177 - 175 vendibili anche singolarmente.

In regione "Mustazzera"

Sez. E foglio mapp. 216 - 207 - 217 formanti un unico fondo con ingresso nel mappale 217.

In regione "Perda is Boinargius"

Sez. E foglio 17 mapp. 1324 vendibile singolarmente.

in Comune di San Gavino Monreale:

Terreni in regione "S'ibba manna"

foglio 20 mapp. 46 vendibile singolarmente.

in Comune di Pabillonis:

Terreno e fabbricato non accatastato in regione "Su Pardu"

foglio 27 mapp. 673 vendibile singolarmente.

8. NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI SE PIGNORATO PRO QUOTA

in Comune di Guspini:

Sez. C foglio 32 mapp. 89 pignorato per 1/1 di piena proprietà

Sez. C foglio 32 mapp. 177 pignorato per 1/1 di piena proprietà

Sez. C foglio 32 mapp. 175 pignorato per 1/1 di piena proprietà

In regione "Mustazzera"

Sez. E foglio mapp. 216 pignorato per 1/1 di piena proprietà

Sez. E foglio mapp. 207 pignorato per 1/1 di piena proprietà

Sez. E foglio mapp. 217 pignorato per 1/2 di piena proprietà

Comproprietario per 1/2 sig. ***** nato a ***** il

In regione "Perda is Boinargius"

Sez. E foglio 17 mapp. 1324 pignorato per 1/2 di piena proprietà

Comproprietario per 1/2 sig. ***** nato a ***** il

in Comune di San Gavino Monreale:

Terreni in regione "S'ibba manna"

foglio 20 mapp. 46 pignorato per 1/1 di piena proprietà

in Comune di Pabillonis:

Terreno e fabbricato adibito a civile abitazione non accatastato in regione "Su Pardu"

foglio 27 mapp. 673 pignorato per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà

Comproprietari: per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà sig. ***** nato a ***** il *****, per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà sig.ra ***** nata a ***** il *****, per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà sig.ra ***** nata a ***** il *****.

9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

In Comune di Guspini e San Gavino Monreale tutti i terreni sono liberi da contratti di locazione.

In Comune di Pabillonis l'immobile è attualmente occupato da tutti gli intestati con relative famiglie.

10. OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE

Non esiste nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

11. VINCOLI ARTISTICI, STORICI ONERI DI NATURA CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; Non esistono oneri di natura condominiale.

12. DIRITTI DEMANIALI

Non esistono diritti demaniali o usi civici.

13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il valore commerciale degli immobili oggetto della presente relazione vengono determinati con riferimento alle valutazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

La valutazione dei terreni tiene in considerazione di:

- Le reali condizioni in cui si trovano;
- La posizione, gli accessi e le servitù;
- Le possibilità edificatorie;
- Le sovrastrutture presenti;
- La commercialità dell'immobile;

Terreno in regione "Mitza Antonio Dessì" sez. C foglio 32 mapp. 89

Pignorato per 1/1

Terreno seminativo di terza classe pianeggiante di forma pressoché trapezia con ingresso diretto dalla strada.

Valore commerciale in euro/mq	1,50
Superficie catastale in mq	8095
Valore venale dell'immobile euro	12142,50
Valore in cifra tonda euro	12200,00
Valore della quota pignorata euro	12200,00

Terreno in regione "Mitza Antonio Dessì" sez. C foglio 32 mapp. 177

Pignorato per 1/1

Terreno seminativo di terza classe pianeggiante di forma pressoché trapezia con ingresso dal mappale 89 o da altri mappali.

Valore commerciale in euro/mq	1,50
Superficie catastale in mq	4380
Valore venale dell'immobile euro	6570,00
Valore in cifra tonda euro	6600,00
Valore della quota pignorata euro	6600,00

Fabbricato rurale in regione "Mitza Antonio Dessì" sez. C foglio 32 mapp.

175

Pignorato per 1/1

Porzione di fabbricato rurale ormai completamente decaduto, si valuta il terreno.

Valore commerciale in euro/mq	1,50
Superficie catastale in mq	8
Valore venale dell'immobile euro	12,00
Valore della quota pignorata euro	12,00

Terreno in regione "Mustazzera" sez. E foglio 2 mapp. 216

Pignorato per 1/1

Terreno parzialmente edificato e parzialmente adibito ad uliveto.

Valore commerciale in euro/mq	7,50
Superficie catastale in mq	1260
Valore venale dell'immobile euro	9450,00
Valore in cifra tonda euro	9500,00

Valore della quota pignorata euro

9500,00

Terreno in regione "Mustazzera" sez. E foglio 2 mapp. 207

Pignorato per 1/1

Terreno adibito ad orto.

Valore commerciale in euro/mq

1,20

Superficie catastale in mq

495

Valore venale dell'immobile euro

594,

Valore in cifra tonda euro

600,00

Valore della quota pignorata euro

600,00

Terreno in regione "Mustazzera" sez. E foglio 2 mapp. 217

Pignorato per 1/2

Terreno incolto e improduttivo con fabbricato rurale.

Valore commerciale in euro/mq

1,20

Superficie catastale in mq

165

Valore venale dell'immobile euro

198,00

Valore in cifra tonda euro

200,00

Valore della quota pignorata euro

100,00

Terreno in regione "Perda is Boinargius" sez. E foglio 17 mapp. 1324

Pignorato per 1/2

Porzione di terreno seminativo di seconda classe incolto.

Valore commerciale in euro/mq

1,00

Superficie catastale in mq

40

Valore venale dell'immobile euro

40,00

Valore della quota pignorata euro

20,00

in Comune di San Gavino Monreale:

Terreno in regione "S'ibba manna" foglio 20 mapp. 46

Pignorato per 1/1

Terreno pianeggiante di forma pressoché triangolare.

Valore commerciale in euro/mq

160

Superficie catastale in mq

5950

Valore venale dell'immobile euro

9520,00

Valore in cifra tonda euro

9600,00

Valore della quota pignorata euro

9600,00

La valutazione dell'immobile tiene conto dei seguenti elementi:

- superficie complessiva dell'immobile (residenziale e non);
- stato d'uso;
- rifiniture;
- ubicazione;
- i servizi pubblici e privati esistenti nella zona. E' l'insieme di tali fattori che concorre alla determinazione del più probabile valore economico del bene in stima.

Nel caso in oggetto il parametro tecnico-economico di riferimento assunto è

l'euro al metro quadro (€/m2) di superficie lorda dell'immobile, in tale valore

unitario vengono conglobati sia il valore intrinseco della costruzione, sia il valore delle pertinenze e di tutti gli annessi (veranda e simili sono considerate per il 25% della loro superficie, i cortili per il 10% della loro superficie).

in Comune di Pabillonis:

Terreno in regione "Su Pardu" foglio 27 mapp. 673 con annesso fabbricato non accatastato

Pignorato per 1/4

Descrizione	sup. lorda (mq)	€/mq	valore (€)
Piano terra	129	900	116.100
Veranda piano terra	25% di 12	900	2.700
Piano primo	111	900	99.900
Balconi piano primo	25% di 18	900	4.050
Locale di sgombero	50% di 15	900	6.750
10% Area cortilizia	10% di 387	900	34.830
Totale			264.330

Stante le condizioni d'uso dell'immobile e in considerazione delle parti non finite, ritengo opportuno introdurre un coefficiente di svalutazione pari al 10%; pertanto, moltiplicando per il complemento di 0,10 il valore innanzi indicato, si ottiene il valore commerciale dell'immobile pari a € 237.897,00 che arrotondato al migliaio di euro, risulta di euro 238.000,00.

Il valore della quota pignorata pertanto equivale a € 59.500,00 diconsi cinquantanovemilacinquecento/00.

ASTE
GIUDIZIARIE®
ALLEGATI

- 1) Copia dei Certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.) dei comuni di Guspini, San Gavino Monreale e Pabillonis;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Visure catastali;
- 4) Planimetria rilevata del fabbricato sito in Guspini;
- 5) Copia della concessione edilizia del comune di Pabillonis n. 16/B/85 del 15.05.1985 prot. 4044;
- 6) Copia degli elaborati grafici di progetto comprendente:
Planovolumetrico, dati tecnici di progetto, Stralcio Planimetria catastale scala 1:1000, Planimetria del lotto in scala 1:200, Piante piani terra e primo in scala 1:100, Sezione e prospetti in scala 1:100;
- 7) Piante rilevate piani terra e primo dell'immobile sito in Pabillonis;
- 8) Album fotografico;

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di 33 pagine e n. 8 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Cagliari, 03 marzo 2009.

