

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 101/2006

PROMOSSO DA:

CONTRO

G.E.:

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

C.T.U.:



ALLEGATI

1. Visure catastali
2. UTE – denuncia di variazione del 26.10.96
3. NCEU FG 40 MAPP 2839 – elaborato planimetrico
4. NCEU planimetrie
5. NCT mappe dei terreni
6. Frazionamento tipo n. 478/98
7. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni
8. Progetto della CE n. 73 del 13.03.1989
9. Progetto della CE n. 316 del 23.10.1989
10. Progetto della CE n. 310 del 25.10.1991
11. Progetto e CE in sanatoria n. 49 del 04.12.1997
12. fotografie



1. - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. _____, nato il _____ a _____, con studio in _____, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. in epigrafe veniva invitato a comparire nell'udienza del 20.10.2006 dal Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. _____. In tale udienza il sottoscritto riceveva 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, etc.).

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, 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.

6 – indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della 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 al combinato disposto degli 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 n. 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del per mezzo di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatori, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

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

8 – se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in nature 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 occupati; **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 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 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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali 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.

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

b) **Invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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) **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.

- d) **Deposito**, almeno **dieci** 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 cd rom redatto con programmi compatibili con microsoft world.
- e) **Alleghi**, alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna del'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).
- f) **Alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la misura 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.
- g) **Segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **Formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto procedeva ad eseguire gli accessi occorrenti per l'esame degli immobili pignorati, nonché a recarsi presso il Comune di Sestu per la definizione della posizione urbanistica ed edilizia degli stessi, nonché presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, per estrarre copia dei progetti, delle mappe, planimetrie del catasto urbani dovuto ricorrere all'ausilio della forza pubblica, cchiedento l'intervento della locale stazione dei Carabinieri.

2. - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Con atto di pignoramento di cui alla trascrizione 92110450928 n. rep. 147/2006 del 07.03.2006, vennero pignorati i seguenti immobili in comune di Sestu:

A - contro per 1/1 della proprietà

A.1. - NCEU - Immobile urbano distinto al foglio 40 mappale 2839. P.T. – Via Vittorio Veneto categoria C3

A.2. - NCEU - Immobile urbano distinto al foglio 40 mappale 2839. Sub. 3 – Via Vittorio Veneto categoria fabbricato in costruzione.

B – Contro per 1/2 della proprietà

B.1. - NCEU - Immobile urbano distinto al foglio 40 mappale 2839. Sub. 1 - P.T. – Via Vittorio Veneto categoria A4 – vani 6.

C - Contro per 1/1 della proprietà

C.1. - NCT - Terreno in regione Cuccuru Moi Moi distinto al NCT al foglio 12 mappale 141 della superficie di Ha. 00.17.55

D - Contro per 1/2 della proprietà

D.1. - NCT - Terreno in regione Piscina sa Murta distinto al NCT al foglio 20 mappale 3 della superficie di Ha. 02.28.20

D.2. - NCT - Terreno in regione Su cordolinu distinto al NCT al foglio 19 mappale 612 della superficie di Ha. 00.25.32

D.3. - NCT - Terreno in regione Su cordolinu distinto al NCT al foglio 19 mappale 613 della superficie di Ha. 00.08.28

D.4. - NCT - Terreno in regione Piscina sa Murta distinto al NCT al foglio 12 mappale 196 della superficie di Ha. 00.09.30

D.5. - NCT - Terreno in regione Coraxi distinto al NCT al foglio 27 mappale 468 della superficie di Ha. 00.24.80

DATI CATASTALI

Gli immobili in Sestu, come risulta dalle visure catastali in **ALLEGATO 1**, sono così censiti:

A – indicati nell'atto di pignoramento contro per 1/1 della proprietà

A.1. - NCEU - Immobile urbano distinto al foglio 40 mappale 2839. P.T. – Via Vittorio Veneto categoria C3

Intestato a: _____, nato a _____

Identificativi: fg. 40 – part. 2839, non classato

A.2. - NCEU - Immobile urbano distinto al foglio 40 mappale 2839. Sub. 3 – Via Vittorio Veneto categoria ; fabbricato in costruzione

Intestato a: , nato a

Identificativi: fg. 40 – part. 2839 sub. 3, via Vittorio veneto n. 34 piano T-1-2

B. - Contro per 1/2 della proprietà

B.1. - NCEU - Immobile urbano distinto al foglio 40 mappale 2839. Sub. 1 - P.T. – Via Vittorio Veneto categoria A2 – vani 6.

Intestato a: nato e nato a , ciascuno per 500/1000

Identificativi: fg. 40 – part. 2839 sub. 1, categoria A4, classe 2, vani 6, Via Vittorio Veneto.

*

NOTA A RIGUARDO DEGLI IMMOBILI URBANI indicativi “A” e “B”.

Si deve rilevare una incongruenza a riguardo dei numeri subalterni relativi agli immobili di cui agli indicativi A.1. e B.1 della presente relazione. Originariamente l'antico fabbricato (il B.1) venne costituito con prot. 68B1 del 20.10.88 categoria A/7, sulla particella NCEU 1905 del foglio 40 derivante dalla particella del NCT 644, giusto il tipo mappale prot. 95226 del 27.09.1988.

Successivamente, con la formazione del nuovo fabbricato comprendente l'A.1 e l'A.3, erroneamente si procedette non già ad un ampliamento del precedente, ma ad una seconda costituzione sulla stessa particella, che prese il numero 2839 attuale, prot. 25B1 del 27.10.92, giusto il tipo 54817 del 24.06.1991, andando a costituire il bene B.1 come mapp. 2839 senza alcun subalterno. Soppresso il mapp. 1905 per incorporamento nel 2839, invece l'immobile B1 prese il mappale 2839 sub. 1, esattamente come risulta nell'atto di pignoramento e nella visura a terminale.

Peraltro, al momento della introduzione per ampliamento delle unità immobiliari ai piani superiori del nuovo stabile, venne predisposta istanza prot. 14418 del 18.12.95, volta ad ottenere il riesame del tipo mappale 95226 del 27.09.88, causa la sovrapposizione del tipo costituito n. 54817 del 24.06.91, come risulta dalla denuncia di variazione

69877 del 26.10.1996 (vedasi **ALLEGATO 2**) . Veniva conseguentemente soppresso il 1905 cui veniva attribuito il 2839 subalterno 2 all'immobile allora 2839/1 (immobile B.1.) ed il 2830 subalterno 1 all'immobile allora 2839 (immobile A.1.). Tale rettifica, sebbene in atti (vedasi ALL. 2), non risulta ancora in visura, talchè per mappale 2839 dell'atto di pignoramento deve intendersi in realtà mapp. 2839/1, e come mappale 2839/1 dell'atto di pignoramento deve intendersi il mapp. 2839/2.

Nessun problema per le ulteriori unità costituite invece in ampliamento . Venivano infatti costituite per ampliamento tre unità immobiliari, la subalterno 3 (oggetto del presente procedimento, immobile A.2.), ed inoltre i sub. 4 e 5 esclusi dal presente procedimento, giusta la variazione n. 96/C1 del 26.10.1997 della quale **l'ALLEGATO 3** alla presente contiene l'allegato planimetrico del mapp. 2839 del foglio 40. Da esso pertanto si rileva:

sub.1 – il laboratorio artigianale al P.T. (in pignoramento senza subalterno)

sub. 2 – l'abitazione interna, al PT con area cortilizia annessa (in pignoramento sub. 1)

sub. 3 – abitazione in corso di costruzione ai piani 1° e 2° con scala al PT.

sub. 4 e sub. 5 – idem come il sub. 3.

sub. 6 – area cortilizia non censibile, esterna e fronte la pubblica via.

Sub. 7 – passo carraio, non censibile comune ai sub. 2, 3, 4, 5

Sub. 8 – bene comune non censibile costituente il connettivo tra il passo carraio sub. 7 e le scale di accesso ai sub. 3, 4, 5.

Di tali unità urbane in **ALLEGATO 4** si accludono le planimetrie relative al fg. 40 mapp. 3829 (in realtà mapp. 3829/1) ed al fg. 40 mapp. 3829/1 (in realtà mapp. 3829/2).

Invece non si ha la planimetria del mapp 3829/3 in quanto fabbricato in costruzione.

*

C. – contro per 1/1 della proprietà

C.1. - NCT - Terreno distinto al NCT al foglio 12 mappale 141 della superficie di Ha. 00.17.55, vigneto di 3[^]. Intestato a proprietà per 1000/1000.

D. – contro per 1/2 della proprietà

D.1. - NCT - Terreno distinto al NCT al foglio 20 mappale 3 della superficie di Ha. 02.28.20, seminativo di 3[^], intestato a proprietari per ½ ciascuno.

D.2. - NCT - Terreno distinto al NCT al foglio 19 mappale 612 della superficie di Ha. 00.25.32, vigneto di 3[^], intestato a _____ proprietari per ½ ciascuno.

D.3. - NCT - Terreno distinto al NCT al foglio 19 mappale 613 della superficie di Ha. 00.08.28, vigneto di 3[^], intestato a _____ proprietari per ½ ciascuno.

D.4. - NCT - Terreno distinto al NCT al foglio 12 mappale 196 della superficie di Ha. 00.09.30, vigneto di 3[^], intestato a _____ proprietari per ½ ciascuno

D.5. - NCT - Terreno distinto al NCT al foglio 27 mappale 468 della superficie di Ha. 00.24.80, SEMINATIVO di 3[^], intestato a _____ proprietari per ½ ciascuno

*

N.B. per quanto riguarda i beni D.2 e D.3, in mappa risulta ancora il maggior mappale 84 dal quale derivano, giusto il frazionamento tipo 478/98 che si acclude come **ALLEGATO 6**.

DATI URBANISTICI

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica in ALLEGATO 7, tutti gli immobili di cui ai precedenti identificativi C e D ricadono in zona "E" agricola.

Per quanto attiene invece agli immobili urbani del mappale 2839 (indicativi A e B), essi ricadono in ambito omogeneo "B" di completamento residenziale. Per essi risultano le seguenti concessioni edilizie.

PRATICA EDILIZIA 2168 del 1987

1 – Preliminare richiesta di _____ sfruttamento lotto (domanda prot. Comune 7971 del 20.05.87) - La Commissione edilizia esprime parere favorevole il 16.10.87 alla condizione di un arretramento di 10,00 ml sul sedime stradale.

2 – Concessione Edilizia n. 73 del 13.03.89 relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e residenziale 1° stralcio composto da seminterrato per deposito artigianale e piano terra per laboratorio artigiano (riparazioni pneumatici). Il relativo progetto forma l'**ALLEGATO 8**.

3 – Concessione Edilizia n. 316 del 23.10.1989 in variante alla C.E. 73 del 13.03.89 prot. Comune n. 5079 del 23.03.89 richiesta da _____ Con essa viene modificato il

locale artigiane con rinuncia al pianto interrato ed è proposto il residenziale ai piani alti costituente il 2° stralcio. Titolo : “costruzione di un fabbricato per uso artigianale e residenziale 2° stralcio composto da n. 3 alloggi residenziali articolati su due piani.”.

Vedasi **ALLEGATO 9**.

4 - Concessione Edilizia n. 310 rilasciata il 25.10.1991, richiesta di variante di alla concessione n. 316/89, prot. Comune n. 8342 del 24.05.91 per piccole modifiche al laboratorio artigianale. Vedasi **ALLEGATO 10**. Il Comune di Sestu con nota prot n. 18297 del 23.03.92 dichiara la agibilità del laboratorio artigianale (ancora a nome di).

5 - Concessione Edilizia n. 49 del 04.12.1997 in sanatoria pratica n. 116 prot. N. 5514 “ fabbricato ad uso residenziale originario, non demolito nonostante fosse previsto nelle precedenti concessioni. (Vedasi **ALLEGATO 11**).

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel corso degli accessi sono state riprese le sequenze fotografiche in **ALLEGATO 12**.

A.1. - NCEU - Immobile urbano distinto al foglio 40 mappale 2839. P.T. – Via Vittorio Veneto categoria C3. Trattasi di locale artigianale utilizzato ad uso laboratorio riparazione gomme, facente parte del nuovo fabbricato, realizzato con la CE n. 73 / 1989 e successive varianti. Ha tipologia di fabbricato in linea, fronte strada sebbene in presenza di cessione a favore del comune per allineamento stradale. Risulta articolato su tre livelli appunto, dei quali il piano terra occupato dal presente laboratorio artigianale e da un passo carraio che connette con la parte retrostante del lotto e consente l'accesso alle altre unità immobiliari, ed i due piani superiori destinati a tre residenze poste in schiera, con scale di accesso autonome, con tipologia in duplex. Dal punto di vista costruttivo è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai latero-cementizio e/o precompressi: le tamponature laterali risultano eseguite in monoblocco laterizio. Si vedano le foto 1, 2.

Dal punto di vista distributivo, il locale artigianale presenta una unica ampia sala lavoro, (foto 3, 4), con n. 4 saracinesche che si aprono sulla pubblica via. Una porta

secondaria consente l'accesso al cortile interno. Sulla destra (spalle alla pubblica via) è presente un bagno con antebagno (foto 5) dotato di finiture igieniche. E' presente la dotazione impiantistica a norma.

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di 184 mq.

*

A.2. - NCEU - Immobile urbano distinto al foglio 40 mappale 2839. Sub. 3 – Via Vittorio Veneto categoria: fabbricato in costruzione. Delle tre unità residenziali del nuovo fabbricato è quella più interna, a sinistra guardando la facciata dalla pubblica via. È raggiungibile superando il passo carrabile al civico 46 della via Vittorio Veneto, (foto 6). Superata la scala di accesso (foto 16) si perviene a ai piani superiori 1° (foto 17), e 2° (foto 18), completamente al rustico. Le successive foto 19 e 20 mostrano i balconi al 2° piano . La superficie lorda dell'immobile, escluse le scale esterne che sono totalmente aperte, è di 144 mq, oltre a 19,20 mq di balconi per una superficie commerciale di . $144 + 0,30 \times 19,20 = 150$ mq.

B - Contro per 1/1 della proprietà

B.1. - NCEU - Immobile urbano distinto al foglio 40 mappale 2839. Sub. 1 - P.T. – Via Vittorio Veneto categoria A2 – vani 6.

Trattasi dell'originario immobile insistente sul mappale attuale, che doveva essere demolito per la edificazione del nuovo fabbricato. Così non è stato, tanto che lo stesso risulta legittimato con la concessione edilizia in sanatoria n. 49/97.

Disposto su unico livello, esso ha forma vagamente ad “elle”, (foto 7-8-9). E' connotato da una qualità edilizia mediocre aggravata da una certa vetustà. Esso è sempre raggiungibile superando il passo carraio al civ. 46. La porzione più interna ha una maggiore larghezza e copertura piana, il tutto strutturato con muratura in blocchetti e solaio laterocementizio. Comprende: ingresso, bagno, soggiorno (foto 13, cucina (foto 10), camera da letto (foto 12) e sgabuzzino (foto 11). La porzione verso il passo carraio è invece conformata a tetto, e comprende tre vani in linea, dei quali il primo (foto 14), con copertura rifatta a sandwich di lamiera e poliuretano, accorpato all'alloggio, i rimanenti due sono accessibili dall'esterno, con tetto in cotto ma in condizioni di fatiscenza, (foto

15). È presente, anche nella pratica in sanatoria, la fatiscente tettoia in eternit che comincia dall'ingresso carraio sino al primo vano della casa da quella parte (foto 7).

La porzione abitata della casa è di mq 127, quella fatiscente di lordi mq 38. La tettoia sviluppa 21 mq. La superficie lorda commerciale è di mq $127 + 38 \times 0,50 + 21 \times 0,25 = 151$ mq. Tutte le opere di finitura sono di tipo corrente ed economico, la dotazione impiantistica è di tipo essenziale. Le finestre a vasistas presenti in alcune camere (foto 11, 12, 13) non risultano riportate nel progetto di sanatoria.

C - Contro per 1/1 della proprietà

C.1. - NCT - Terreno in regione Cuccuru Moi distinto al NCT al foglio 12 mappale 141 della superficie di Ha. 00.17.55. Il terreno è facilmente raggiungibile . Esso forma corpo unico coi mappali 195 (stessa proprietà ma non presente nel procedimento) e 196, è coltivato a vigneto. La superficie è di 1.755 mq.

D - Contro per 1/2 della proprietà

D.1. - NCT - Terreno di forma allungata in regione Piscina sa Murta distinto al NCT al foglio 20 mappale 3 della superficie di Ha. 02.28.20. E' facilmente raggiungibile dalla s.c. omonima, che si imbecca dalla provinciale per Ussana. Terreno poco acclive, fertile, è dotato di impianto irriguo. Vi passa la linea elettrica. Non è solidamente recintato, è attualmente utilizzato a seminativo asciutto. (foto 21, 22).

D.2. - NCT - Terreno in regione Su cordolinu distinto al NCT al foglio 19 mappale 612 della superficie di Ha. 00.25.32

D.3. - NCT - Terreno in regione Su cordolinu distinto al NCT al foglio 19 mappale 613 della superficie di Ha. 00.08.28

Detti terreni D.2 e D.3 (ex mapp. 84) formano un corpo unico stretto ad allungato, di forma rettangolare, poco acclive (foto 23, 24). Si imbecca in loc. San Giuliano, circa 2 km dopo l'incrocio con la strada di Ussana. Pur irriguo e dotato di alcune piante di fico ed olivo, è normalmente utilizzato a seminativo asciutto.

D.4. - NCT - Terreno distinto al NCT al foglio 12 mappale 196 della superficie di Ha. 00.09.30. Vale quanto riferito per il mapp. 141 stesso foglio.

D.5. - NCT - Terreno in regione Coraxi distinto al NCT al foglio 27 mappale 468 della

superficie di Ha. 00.24.80. Si accede attraverso la strada comunale More Corraxa, che consue verso la ex 131 vicino al nuovo complesso "la corte del sole". Il sito risulta leggermente acclive, tanto che il fondo si trova più giù della strada (foto 25). Raggiungibile solo attraversando altre proprietà, Ha forma stretta allungata, e pur irriguo è attualmente incolto.

4. - RISPOSTA AI 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.

Risultano in atti le relazioni notarili a firma del Dott. coi dati richiesti. Pur presenti in atti, lo scrivente ha comunque acquisito, rinnovandole, le visure catastali e le mappe censuarie, inserendo anche i dati cartacei del NCEU. Per i soli terreni è stato richiesto, ed allegato alla presente, il certificato di destinazione urbanistica.

Quanto alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si ha:

per i beni lett. A (1/2 _____)

1 – ipoteca volontaria a favore di Banco di Sardegna dle 7.11.92 sul solo fg. 40 mapp. 2839 (esattamente fg. 40 mapp. 2839/1). Iscr. CA 23112/92 cas. 28759 art. 4186.

2 – decreto ingiuntivo Trib. CA, del 01.12.05, a favore di Banco di Sardegna, su

entrambi i beni. Iscr. CA 22.12.05 cas. 46015 art. 8686.

3 – il presente verbale di pignoramento imm.re. Trascr. CA 07.03.06 cas. 10491 art. 7082.

Per i beni lett. B (1/2) – C (1/1) =) – D (1/2)

4 – decreto ingiuntivo Trib. CA 01.12.05. Iscr. CA 23.12.05 cas. 46266 art. 8764

5 – il presente verbale di pignoramento imm.re. Trascr. CA 07.03.06 cas. 10491 art. 7082.

Indicazioni per successione Mortis Causa.

*In base alle risultanze del certificato notarile, non risultano pubblicate le successioni di
interessanti i beni di cui alla lett. D.*

*

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, etc.).

Gli immobili pignorati sono stati descritti al precedente paragrafo 3

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.

I dati catastali nell'atto di pignoramento descrivono correttamente i beni, salvo che per le seguenti precisazioni a riguardo dei beni immobili urbani:

quanto all'unità Fg. 40 – Mapp. 2839, per quanto indicato nella presente relazione, deve intendersi in realtà il fg. 40 – Mapp. 2839 sub. 1, sebbene tale dicitura appaia ancora in

visura.

Analogamente, quanto all'unità Fg. 40 – Mapp. 2839 sub 1, abitazione, deve intendersi in realtà il fg. 40 – Mapp. 2839 sub. 2, sebbene tale dicitura appaia ancora in visura.

Infine, per tutte e tre le unità è diverso il numero civico della via Vitt. Veneto, precisamente:

quanto all'unità Fg. 40 – Mapp. 2839, (correttamente: fg. 40 – Mapp. 2839 sub. 1), Via Vittorio Veneto 48 - 50 – Sestu.

quanto all'unità Fg. 40 – Mapp. 2839/1, (correttamente: fg. 40 – Mapp. 2839 sub. 2), Via Vittorio Veneto 46 – Sestu.

quanto all'unità Fg. 40 – Mapp. 2839/3, Via Vittorio Veneto 46 – Sestu.

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.

Per quanto al punto precedente, non occorre alcuna variazione catastale, bensì una istanza affinché quanto appare in visura sia conforme a quanto in atti. Sono presenti le planimetrie delle unità Fg. 40 – Mapp. 2839, (correttamente: fg. 40 – Mapp. 2839 sub. 1), e dell'unità Fg. 40 – mapp. 2839/1, (correttamente: fg. 40 – mapp. 2839/2). Non è presente la planimetria dell'unità fg. 40 mapp. 2839/3, ma non può esistere finché si tratta di unità immobiliare in corso di costruzione.

5 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Nella parte descrittiva si è riferito circa del destinazioni previste dallo strumento urbanistico: gli immobili urbani ricadono in ambito omogeneo "B" di completamento residenziale, mentre tutti i terreni ricadono in ambito "E" agricolo.

6 – indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della 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 al combinato disposto degli 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 n. 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del per mezzo di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

Sempre nella parte descrittiva, si è riferito circa gli atti amministrativi di riferimento e la piena legittimità di tutte le tre unità immobiliari urbane. Per il solo immobile fg. 40 mapp. 2839/1 (correttamente: fg. 40 mapp. 2839/2) è stata rilevata la presenza nei vani del prospetto opposto alla Via Vittorio Veneto di finestre a vasistas, non indicate nel progetto di sanatoria. Non potendo stabilire se si è trattato di una svista in sede di richiesta di concessione in sanatoria, lo scrivente ritiene che la sanabilità e/o conformizzazione delle aperture dipende dalle ragioni di diritto del confinante, e che la relativa operazione, ancorchè comportante un ipotetico risultato negativo, date le sue caratteristiche non incide in misura apprezzabile, e se ne terrà conto in termini di stima, sul valore dell'immobile.

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

Le unità oggetto del pignoramento non sono ulteriormente frazionabili, ivi compresi i terreni agricoli, data la loro dimensione in generale modesta. La formazione di eventuali lotti, potrà pertanto procedere mediante aggregazione, nell'offerta degli stessi, salvo quanto si dirà a proposito dei beni pignorati esclusivamente pro quota delle singole unità.

8 – se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in nature 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.

Come verrà più dettagliatamente indicato nella risposta al quesito 13, tutti gli immobili intestati a _____, con esclusione del solo terreno fg. 12 mapp. 141, risultano in comproprietà con la coniuge _____ in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno. Tuttavia, per loro natura le singole unità risultano non divisibili comodamente pro quota. Risulta invece possibile, all'interno dell'insieme dei beni in comproprietà, procedere alla formazione di due quote, ciascuna contenente unità intere, in quanto – come detto – unitariamente non frazionabili. Le relative indicazioni sono contenute nella risposta al quesito 13.

9 – accerti se l'immobile è libero o occupati; **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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Per quanto è stato possibile appurare nel corso delle operazioni peritali, i beni sono nel possesso dei rispettivi proprietari.

10 – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione coniugale.

Non risulta questo il caso in esame.

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).

Non esistono, per quanto è stato possibile appurare, vincoli od oneri di sorta.

12 – rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali di affrancazione o riscatto.

Analogamente non si sono rilevati diritti demaniali. Per il solo terreno NCT fg. 20 mapp.

3 si evidenzia dalla relazione notarile la costituzione di una servitù di elettrodotto. Si evidenzia, altresì, che la fascia contermina del mappale 2839 dove insistono i fabbricati urbani, tra il recente fabbricato e la pubblica via, risulta in cessione al Comune di Sestu per allargamento stradale, come condizione per l'ottenimento delle concessioni ad edificare.

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.

- a) – restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.
- b) **Invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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) **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.
- d) **Deposito**, almeno **dieci** 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 cd rom redatto con programmi compatibili con microsoft world.
- e) **Alleghi**, 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).

f) **Allegli** alla relazione la planimetria del bene, la misura 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.

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

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

Le seguenti valutazioni hanno avuto come fonte principale quella dei principali osservatori immobiliari, integrate dalle informazioni assunte direttamente presso operatori del settore.

A - contro per 1/1 della proprietà

A.1. - NCEU - Immobile urbano distinto al foglio 40 mappale 2839. P.T. – Via Vittorio Veneto 48 – 50 (correttamente: fg. 40 mappale 2839 sub. 1).

Trattasi di ampio locale artigianale, della superficie lorda di mq 184, ultimato ed efficiente, ben posizionato in relazione alla realtà urbana di Sestu. Si ritiene il valore unitario pari a €/mq 950, per un valore attuale pari a **€ 174.800,00.**

A.2. - NCEU - Immobile urbano distinto al foglio 40 mappale 2839. Sub. 3 – Via Vittorio Veneto 46.

Trattasi di unità residenziale in duplex, ancora da ultimare totalmente al suo interno. Pur interessante sul piano distributivo, costituiscono elementi detrattori di un maggiore interesse le condizioni dell'area cortilizia, ed in particolare la presenza in modo incongruo dell'immobile di cui al successivo punto B.1. Il valore attuale, in tali condizioni, risulta di €/mq 750, ed in totale, essendo la superficie lorda di mq 150, di **€ 112,500,00.**

B - Contro per 1/2 della proprietà

B.1. - NCEU - Immobile urbano distinto al foglio 40 mappale 2839. Sub. 1 - P.T. – Via

Vittorio Veneto 46 (correttamente: fg. 40 mapp. 2839 sub. 29.

Trattasi di immobile di mediocri caratteristiche costruttive e di funzionalità. Si ritiene di assegnare un valore unitario di €/mq 500,00 che a fronte di una superficie di mq 151 porta ad un valore di **€ 75.500,00**. Valore della metà: **€ 37.750,00**.

C - Contro per 1/1 della proprietà

C.1. - NCT - Terreno in regione Cuccuru Moi Moi distinto al NCT al foglio 12 mappale 141 della superficie di Ha. 00.17.55

Modesto appezzamento di terreno, di forma stretta ed allungata, e pertanto di scarsa appetibilità in relazione alle caratteristiche pianeggianti del sito. Si assume un valore di €/mq 3,00, ed un valore dell'immobile di : **€ 5.265,00**.

D - Contro per 1/2 della proprietà

D.1. - NCT - Terreno in regione Piscina sa Murta distinto al NCT al foglio 20 mappale 3 della superficie di Ha. 02.28.20.

Trattasi dell'unico terreno di superficie apprezzabile. In ragione della buona ubicazione e fertilità, si assume un valore unitario di €/mq 3,50, ed un valore complessivo di **€ 79.870,00**, con un valore della quota di $\frac{1}{2}$ di **€ 39.935,00**.

D.2. - NCT - Terreno in regione Su cordolinu distinto al NCT al foglio 19 mappale 612 della superficie di Ha. 00.25.32

Valgono le stesse indicazioni del punto C.1., per cui il valore del bene è di €/mq 3,00x mq 2.532 = **€ 7.596,00**. Il valore della quota di $\frac{1}{2}$ è di **€ 3.798,00**.

D.3. - NCT - Terreno in regione Su cordolinu distinto al NCT al foglio 19 mappale 613 della superficie di Ha. 00.08.28

Valgono le stesse indicazioni del punto C.1., per cui il valore del bene è di €/mq 3,00x mq 828 = **€ 2.484,00**. Il valore della quota di $\frac{1}{2}$ è di **€ 1.242,00**.

D.4. - NCT - Terreno in regione Piscina sa Murta distinto al NCT al foglio 12 mappale 196 della superficie di Ha. 00.09.30

Valgono le stesse indicazioni del punto C.1., per cui il valore del bene è di €/mq 3,00x mq 930 = **€ 2.790,00**. Il valore della quota di $\frac{1}{2}$ è di **€ 1.395,00**.

D.5. - NCT - Terreno in regione Coraxi distinto al NCT al foglio 27 mappale 468 della

superficie di Ha. 00.24.80

Valgono le stesse indicazioni del punto C.1., per cui il valore del bene è di €/mq 3,00x
mq 2.480 = **€ 7.440,00**. Il valore della quota di $\frac{1}{2}$ è di **€ 3.720,00**.

*

In totale l'insieme dei beni di comproprietà tra i signori ed somma ad €
175.680,00, la quota ideale di $\frac{1}{2}$ è di € 87.840,00.

Pertanto tra le varie ipotesi è possibile la formazione delle seguenti due quote:

QUOTA N. 1

B.1. abitazione NCEU fg 40 mapp 2839/1 (esattamente fg. 40 mapp. 2839/2)

D.2. terreno fg 19 mapp 612

D.3. terreno fg. 19 mapp 614

Valore € 85.580, conguaglio positivo € 2.260

QUOTA N. 2

D.1. terreno fg 20 mapp 3

D.4. terreno fg 12 mapp 196

D.5. terreno fg. 27 mapp 468

Valore € 90.100, conguaglio negativo € 2.260.

* * * * *

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione e
resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento..

Cagliari, 10.10.2008

IL C.T.U.