

STUDIO TECNICO Geom. Valeria DESSI' – Via Rivoli n. 58, 09047 SELARGIUS (CA) Tel. 3281416658
E-mail geomvaledessi@gmail.com PIVA 02189040922, C.F. DSSVLR65L70I580L, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari n. 2436

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 195/2005

CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO

G.E. : Dott. ssa FLAMINIA IELO

C.T.U. : Geom. Valeria DESSI'

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 195/2005

INERTI S.R.L.(creditore pignorante), elettivamente domiciliato in Cagliari nella via Grazia Deledda n. 74, presso lo studio dell'Avv. **[REDACTED]** che lo rappresenta e difende

***** (debitore esecutato), elettivamente domiciliato in Cagliari nella via Grazia Deledda n. 74, presso lo studio dell'Avv. **[REDACTED]** che lo rappresenta e difende

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

La sottoscritta Geom. Valeria Dessì, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n. 2436 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cagliari, con studio professionale in Selargius (CA) via Rivoli n. 58, nominata dal G.E. del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Flaminia Ielo in data 15/12/2022 Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. 195/2005, in data 10/01/2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, impegnandosi ad adempiere alle seguenti operazioni affidategli:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto



di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

- 3) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);
- 4) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) **proceda** – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di

altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo 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" oppure "occupato dal debitore e dai suoi familiari" (e di regola, sarà considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 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;
- 12) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli

oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U. :

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **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);
- c) **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;
- d) **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 telematici, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 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;
- e) **invii** telematicamente, 30 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 nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formulari tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Giudice ho provveduto a dare inizio alle operazioni peritali procedendo ad estrarre copia degli atti della procedura dal Portale del Tribunale e all'esame dei documenti.

In data 15/03/2023 ho provveduto ad inviare l'informativa per il debitore predisposta dal Tribunale all'indirizzo PEC dell'Avv. Fabio Ciulli, difensore della parte esecutata.

In data 23/05/2023 è stato effettuato il sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento dove la sottoscritta ha provveduto all'esame dello stato dei luoghi e ad effettuare il rilievo fotografico.

In precedenza e in proseguo al sopralluogo dell'immobile, ho provveduto ad espletare le ulteriori operazioni peritali, presentando formali richieste presso gli Uffici competenti dove ho reperito notizie e ho avuto accesso agli atti e alla documentazione inerente l'immobile oggetto di esecuzione e che sono state esposte sinteticamente nel paragrafo sottostante.

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

10/01/2023: Accettazione incarico e giuramento

10/01/2023: Estrazione documenti procedura dal portale

10/01/2023: Richiesta telematica dello stralcio di mappa e delle visure catastali

10/03/2023: Richiesta tramite PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di Sarroch del certificato di residenza dell'esecutato

10/03/2023: Richiesta tramite PEC all'Ufficio Stato Civile del Comune di Cagliari dell'estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni a margine dell'esecutato

15/03/2023: Invio informativa per il debitore predisposta dall'Ufficio, tramite mail PEC all'Avv. Fabio Ciulli

20/03/2023: Richiesta tramite PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Capoterra del certificato di destinazione urbanistica

29/03/2023: Ispezione ipotecaria telematica sul soggetto esecutato (richiesta elenco note di trascrizione e iscrizione)

30/03/2023: Accesso presso il Tribunale per esame fascicolo cartaceo della procedura

12/05/2023: Invio comunicazione data sopralluogo alle parti tramite Pec all'Avv. Biggio e Avv. Ciulli

23/05/2023: Sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento

26/05/2023: Ispezione ipotecaria telematica sul soggetto esecutato (richiesta copia note di trascrizione e iscrizione)



29-30/05/2023: Ispezione ipotecaria telematica sul soggetto esecutato (richiesta copia atti di provenienza)

~~REDAZIONE~~



Foglio riassuntivo dati check list

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Creditore Procedente : **I**  **L.**

Debitore : *****

Titolo : SENTENZA

Atto di precetto (art. 480 c.p.c.) - Importo: € 1.073.902,13

Pignoramento : Trascrizione R.G. 16674; R.P. 11285 del 16/05/2005

Data di notifica (497 c.p.c.) : 15/04/2005

Data consegna cred. Proc. (557 c.p.c.) : 18/04/2005

Iscrizione a ruolo : Data deposito nota iscr. 04/07/2005

Documentazione depositata : Titolo esecutivo

precetto

atto di pignoramento

nota di trascrizione

attestazione di conformità della documentazione da parte del legale

Istanza di vendita

Data deposito istanza di vendita (497; 567 c.p.c.) : 04/07/2005

Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.

Data dep. Documentazione: 08/08/2005

Immobili pignorati : 4

Depositato certificato notarile: SI

Individuazione beni pignorati:

terreno agricolo sito in Comune di Capoterra, località "Guardia Longa.", distinto al N.C.T. al Foglio 25 mappali 119, 553, 614, 616

Notifica ex art. 498 c.p.c. : - si/no

..... - si/no

Notifica ex art. 599 c.p.c. : - si/no

..... - si/no

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

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

in data 15/03/2023 la sottoscritta ha inviato all'indirizzo PEC dell'Avv. Fabio Ciulli l'informativa per il debitore predisposta dall'ufficio.

QUESITO 2

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

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

c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

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

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

a) Nel fascicolo della procedura è presente un certificato notarile redatto dal Dott. [REDACTED], Notaro in Cagliari, datato 03/09/2005 depositato dal creditore pignorante attestante le risultanze delle verifiche catastali e dei registri immobiliari. La situazione rappresentata nel certificato notarile suddetto non rappresenta quella attuale in quanto successivamente alla sua redazione alcuni mappali sono stati oggetto di [REDACTED] catastale, inoltre con Sentenza di Divisione Immobiliare [REDACTED]

n. 1692/2010 del 01/06/2010, il Tribunale di Cagliari (causa n. 945/1995) ha assegnato in proprietà esclusiva al sig. ***** una porzione degli immobili pignorati estratta dal complesso di immobili originariamente in comproprietà con altri 4 soggetti e precisamente il lotto n. 5 di mq 56.491, nel NCT del Comune di Capoterra al Foglio 25 mapp. 614, mapp. 616, mapp. 119 e mapp. 553.

RISULTANZE VISURE CATASTALI

Attualmente gli immobili sono distinti al N.C.T. del Comune di Capoterra con i seguenti dati:

Foglio 25 mappale 119, seminativo di classe 3, ha 0.76.50;

Foglio 25 mappale 553, seminativo di classe 2, ha 0.48.54, (ex 102/a derivato dal mapp. 102 in seguito a tipo di frazionamento prot. 888 del 14/06/2001);

Foglio 25 mappale 614, seminativo di classe 2, ha 1.89.31, (derivato dal mapp. 13 in seguito a tipo di frazionamento prot. 283535 del 17/11/2005);

Foglio 25 mappale 616, seminativo di classe 2, ha 2.50.56, (derivato dal mapp. 11 in seguito a tipo di frazionamento prot. 888 del 14/06/2001 e dal mapp. 551 in seguito a tipo di frazionamento prot. 283535 del 17/11/2005));

I suddetti terreni risultano catastalmente intestati a:

***** nato il ***** proprietà 1/5;

***** nato il ***** proprietà 1/5;

***** nato il ***** proprietà 1/5;

***** nato il ***** proprietà 1/5;

***** nata a Capoterra il ***** C.F. ***** proprietà 1/5.

*Osservazioni: riguardo i primi 4 nominativi risultano intestazioni incomplete in visura, non sono indicati luogo di nascita e codice fiscale, e in ogni caso, l'intestazione non è corretta in quanto gli immobili dovrebbero risultare intestati per intero al sig. ***** in base alla già succitata Sentenza di Divisione Immobili n. 1692/2010 del 01/06/2010 del Tribunale di Cagliari (causa n. 945/1995) che probabilmente non è stata a suo tempo Trascritta nei Registri Immobiliari né volturata in Catasto.*

CRONISTORIA TITOLI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

TRASCRIZIONE 1559/1326 del 17/01/1984

Atto di fusione a rogito Notaio ~~Riccardo Ferraro~~ del 30/12/1983, Repertorio 65297, Raccolta 9318

A FAVORE DI ~~*****~~

~~Iniziativa Montedison Termoplastici e Resine S.p.A. (già Iniziativa F.lli Montedison S.p.A.), con sede in Milano, cod. fis. 01820640156~~

CONTRO

~~***** con sede in Milano, cod. fis. 06755300154~~

IMMOBILI in Comune di Capoterra distinti al N.C.T.:

F. 24 mapp. 3 di ha 0.12.70

F. 25 mapp. 11 di ha 4.72.40

F. 25 mapp.13 di ha 2.77.75

F. 25 mapp.23 di ha 1.92.60

F. 25 mapp.25/a di ha 13.37.95

F. 25 mapp.95 di ha 3.15.50

F. 25 mapp.101/a di ha 1.40.75

F. 25 mapp.102 di ha 0.52.56

F. 25 mapp.119 di ha 0.76.50

TRASCRIZIONE Reg. Gen.3871, Reg. Part. 2669 del 15/02/1988

Atto di compravendita a rogito Notaio Ciro De Vito 1.12.19/1987 Rep. 27133

A FAVORE

***** nata a Capoterra il *****, coniugata in regime di separazione dei beni;

***** nato a Capoterra il *****, celibe;

***** nato a Capoterra il *****, celibe;

***** nato a Capoterra il *****, che acquista in comunione legale con il coniuge

***** nata a Capoterra il *****,

***** nato a Capoterra il *****, che acquista in comunione legale con il coniuge

***** nata a Capoterra il *****

CONTRO

Iniziativa Montedison Terziario Avanzato
 con sede in Milano cod. fisc. 01888640156

IMMOBILI in Comune di Capoterra distinti al N.C.T.:

F. 24 mapp. 3 di ha 0.12.70

F. 25 mapp. 11 di ha 4.72.40

F. 25 mapp.13 di ha 2.77.75

F. 25 mapp.23 di ha 1.92.60

F. 25 mapp.25/a num. def. 211 di ha 13.37.95

F. 25 mapp.95 di ha 3.15.50

F. 25 mapp.101/a num. def. 250 di ha 1.40.75

F. 25 mapp.102 di ha 0.52.56

F. 25 mapp.119 di ha 0.76.50

b) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

NOTA DI ISCRIZIONE Reg. Gen. 11625, Reg. Part. 1779 del 27/05/1994

Ipoteca Giudiziale di L. 155.000.000 a garanzia di una somma di L. 82.844.515 derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 16/05/1994, repertorio n.d.

A FAVORE

Proprietà per 1/8 (??)

CONTRO

fra gli altri

******* nato a Capoterra il ***** Proprietà per 1/8 (??)**

IMMOBILI in Comune di Capoterra distinti al N.C.T.:

F. 24 mapp. 3 di ha 0.12.70

F. 25 mapp. 11 di ha 4.72.40

F. 25 mapp. 13 di ha 2.77.75

F. 25 mapp. 23 di ha 1.92.60

F. 25 mapp. 211 di ha 13.37.95

F. 25 mapp. 95 di ha 3.15.50

F. 25 mapp. 250 di ha 1.40.75

F. 25 mapp. 102 di ha 0.52.56

F. 25 mapp. 119 di ha 0.76.50

Osservazioni: la quota di proprietà dichiarata risulta maggiore di quella effettivamente acquisita dal sig. *** con atto rep. 27133 del 21/12/1987.**

NOTA DI TRASCRIZIONE Reg. Gen. 11511, Reg. Part. 7691 del 05/05/1995

Domanda giudiziale - Divisione giudiziale - Ufficiale giudiziario del Tribunale di Cagliari in data 01/12/1995, repertorio n.d.

A FAVORE

******* nata a Capoterra il *******

******* nato a Capoterra il *******

******* nato a Capoterra il *******

CONTRO

******* nato a Capoterra il *******

******* nato a Capoterra il *******

IMMOBILI in Comune di Capoterra - N.C.T.:

F. 24 mapp. 3 di ha 0.12.70

F. 25 mapp. 11 di ha 4.72.40

F. 25 mapp. 13 di ha 2.77.75
 F. 25 mapp. 23 di ha 1.92.60
 F. 25 mapp. 211 di ha 13.37.95
 F. 25 mapp. 95 di ha 3.15.50
 F. 25 mapp. 250 di ha 1.40.75
 F. 25 mapp. 102 di ha 0.52.56
 F. 25 mapp. 119 di ha 0.76.50

NOTA DI TRASCRIZIONE Reg. Gen. 4210, Reg. Part. 3119 del 23/02/1996

Ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari in data 16/12/1996, repertorio n.d.

A FAVORE

***** nato a Capoterra il *****, proprietà per 1/10
 ***** nato a Capoterra il *****, proprietà per 1/10

CONTRO

***** nato a Capoterra il *****, proprietà per 1/5

IMMOBILI in Comune di Capoterra - N.C.T.:

F. 24 mapp. 3 di ha 0.12.70
 F. 25 mapp. 11 di ha 4.72.40
 F. 25 mapp. 13 di ha 2.77.75
 F. 25 mapp. 23 di ha 1.92.60
 F. 25 mapp. 211 di ha 13.37.95
 F. 25 mapp. 95 di ha 3.15.50
 F. 25 mapp. 250 di ha 1.40.75
 F. 25 mapp. 102 di ha 0.52.56
 F. 25 mapp. 119 di ha 0.76.50

NOTA DI TRASCRIZIONE Reg. Gen. 16674, Reg. Part. 11285 del 16/05/2005

Verbale di pignoramento immobili - Uff. N.E.P. della Corte d'Appello di Cagliari in data 15/04/2005, repertorio n. 462/2005

A FAVORE

***** con sede in Capoterra, proprietà per 1/5

CONTRO

***** nato a Capoterra il *****,
 proprietà per 1/5, comunione dei beni-bene personale

IMMOBILI in Comune di Capoterra - N.C.T.:

F. 24 mapp. 3 di ha 0.12.70

F. 25 mapp. 11 di ha 4.72.40

F. 25 mapp. 13 di ha 2.77.75

F. 25 mapp. 23 di ha 1.92.60

F. 25 mapp. 211 di ha 13.37.95

F. 25 mapp. 95 di ha 3.15.50

F. 25 mapp. 250 di ha 1.40.75

F. 25 mapp. 102 di ha 0.52.56

F. 25 mapp. 119 di ha 0.76.50

NOTA DI ISCRIZIONE Reg. Gen. 7413, Reg. Part. 950 del 22/03/2016

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 29/01/2015, repertorio 368/2015 per la somma di € 225.553,27 oltre le spese

A FAVORE

B. N. C. D. B. S. S. A. S. R. A. con sede in Sassari, proprietà per 1/5

CONTRO

fra gli altri

******* nato a Capoterra il ***** Proprietà per 1/5**

Relativamente all'unità negoziale n. 4

IMMOBILI in Comune di Capoterra distinti al N.C.T.:

Foglio 25 mappale 119 di ha 0.76.50

Foglio 25 mappale 553 di ha 0.48.54

Foglio 25 mappale 614 di ha 1.89.31

Foglio 25 mappale 616 di ha 2.50.56

altri mappali - omissis

Osservazioni: alla data di iscrizione dell'ipoteca (29/01/2015) gli immobili suddetti risultavano di proprietà del *** per la quota di 1/1 e non 1/5, come stabilito dalla Sentenza di Divisione Immobili n.**

1692/2010 del 01/06/2010 del Tribunale di Cagliari (causa n. 945/1995)

c) E' stata acquisita la mappa censuaria per la corretta individuazione del bene, le visure catastali e il Certificato di destinazione urbanistica

d) Sono stati acquisiti gli atti di provenienza ultra ventennale

e) E' stato acquisito il certificato di matrimonio dell'esecutato con indicazione delle annotazioni a margine. Alla data di assegnazione del bene (sentenza di divisione giudiziale di beni immobili n. 1692/2010 del 01/06/2010 del Tribunale di Cagliari) l'esecutato aveva già avviato la causa di separazione col coniuge. In data 21/04/2005 è stato stipulato dal Notaio Lamberto Corda un atto con il

quale i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. La cessazione degli effetti civili del matrimonio è avvenuta con Sentenza del Tribunale di Cagliari in 19/01/2022.

QUESITO 3

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

La sottoscritta ha effettuato l'accesso ai terreni oggetto di pignoramento in data 23/05/2023 senza la presenza delle parti in quanto assenti. Durante il sopralluogo è stata eseguita una ricognizione dei luoghi ed è stato effettuato il rilievo fotografico.

Ubicazione, caratteristiche e dati catastali attuali

Gli immobili oggetto del pignoramento sono dei terreni agricoli ubicati nel Comune di Capoterra in località "Guardia Longa" con accesso dalla Strada Vicinale Santa Barbara. Il terreno ha una configurazione pianeggiante, prospetta lungo la suddetta Strada Vicinale per una larghezza di circa 345 m e ha una profondità di circa 200 m. La zona in cui sono ubicati i terreni è posta a sud-est del paese di Capoterra dal quale dista circa 4 km e a circa un Km dal mare.

Al momento del sopralluogo i terreni, adiacenti tra loro, si presentavano privi di recinzione, liberi da costruzioni, incolti e coperti da sterpaglie.

L'appezzamento di terreno è censito al NCT del Comune di Capoterra al Foglio 25 mappali 119, 553, 614 e 616 e si estende per una superficie complessiva di mq 56491.

Confini

I confini del terreno sono i seguenti:

lato nord – Strada Vicinale Santa Barbara

lato ovest – mappali 664, 660, 656, 658, 662, 258, ;

lato sud – mappali 204, 92, 207, 206, 205, 210, 615;

lato est – mappali 615 e 835.

QUESITO 4

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

Con l'atto di pignoramento, il creditore ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti beni di proprietà del Sig. ***** , limitatamente alla quota di pertinenza di esso pari a 1/5 dell'intero agro di Capoterra, località "Guardia Longa":

A) terreno in catasto alla partita 6600, foglio 24, mappale 3 di are 12,70;

B) terreno in catasto alla partita 6600, foglio 25, mappali 11 di ha 4.72.40; 13 di ha 2.77.75; 23 di ha 1.92.60; 25/a (ora 211) di ha 13.37.95; 95 di ha 3.15.50; 101/a (ora 250) di ha 1.40.75; 102 di ha 0.52.65; 119 di ha 0.76.60, costituenti un unico lotto di complessivi ha 28.66.10.

Confinanti con strada vicinale Su Loi, strada vicinale Santa Barbara, strada vicinale per Capoterra e nel lato sud da strada vicinale Masoni Ollastu Sarroch. Tutto ciò comprensivo di pertinenze ed accessori.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Storia catastale del compendio pignorato

Attualmente gli immobili oggetto di pignoramento sono distinti al N.C.T. del Comune di Capoterra con i seguenti dati:

Foglio 25 mappale 119, seminativo di classe 3, ha 0.76.50;

Foglio 25 mappale 553, seminativo di classe 2, ha 0.48.54, (ex 102/a derivato dal mapp. 102 in seguito a tipo di frazionamento prot. 888 del 14/06/2001);

Foglio 25 mappale 614, seminativo di classe 2, ha 1.89.31, (derivato dal mapp. 13 in seguito a tipo di frazionamento prot. 283535 del 17/11/2005);

Foglio 25 mappale 616, seminativo di classe 2, ha 2.50.56, (derivato dal mapp.11 in seguito a tipo di frazionamento prot. 888 del 14/06/2001 e dal mapp. 551 in seguito a tipo di frazionamento prot. 283535 del 17/11/2005));

I suddetti terreni risultano catastalmente intestati a:

***** nato il ***** proprietà 1/5;

***** nato il ***** proprietà 1/5;

***** nato il ***** proprietà 1/5;

***** nato il ***** proprietà 1/5;

***** nata a Capoterra il ***** C.F. ***** proprietà 1/5.

L'intestazione catastale non è corretta in quanto gli immobili dovrebbero risultare intestati per intero al sig.

***** in base alla Sentenza di Divisione Immobili n. 1692/2010 del 01/06/2010 del Tribunale di Cagliari (causa n. 945/1995) che probabilmente non è stata a suo tempo Trascritta nei Registri Immobiliari né volturata in Catasto.

QUESITO 5

Proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati

d'ufficio dal Catasto (cc.dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di semplici difformità;

Nei terreni non risulta presente alcun fabbricato.

QUESITO 6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

I terreni oggetto di pignoramento non risultano edificati, ricadono nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Capoterra all'interno della zona urbanistica "E" - Zone Agricole.

Più precisamente i mappali 119 e 614 del F. 25 per una piccola parte della loro superficie ricadono in Sottozona E1 e per la restante parte in Sottozona E2, i mappali 553 e 616 ricadono per intero in Sottozona E2.

La Sottozona E1 è formata da aree caratterizzate da un'agricoltura tipica e specializzata.

La Sottozona E2 è formata da aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni.

Le norme che regolano gli interventi di trasformazione edilizia dei terreni ricadenti nella zona E sono quelli contenuti nell'art. 25 delle Norme di Attuazione del PUC (vedi All. 6 – Certificato de-

stinazione urbanistica).

Gli interventi consentiti nella zona sono i seguenti:

1. fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
2. fabbricati per agriturismo
3. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;
4. strutture per il recupero terapeutico dei disabili , dei tossico dipendenti e del disagio sociale;
5. punti di ristoro
6. residenze.

VINCOLI

- L'edificazione nelle aree in oggetto dovrà essere rispettosa dell'art. 25 delle NTA del PUC stabilite per le zone E – agricole, nonché dell'art. 30 del DPR n. 380/2001.
- L'area ricade all'interno della fascia costiera ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. a) delle NTA del PPR e pertanto ai sensi dell'art. 18 comma 2, l'area è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

QUESITO 7

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

Il compendio pignorato è formato da quattro distinti mappali adiacenti tra loro di cui due con accesso diretto dalla strada e due retrostanti; per la formazioni di più lotti vista la conformazione dei terreni sarebbe necessario uno studio accurato della situazione per procedere con un frazionamento nel rispetto delle NTA del PUC. E' preferibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

QUESITO 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;

L'immobile è pignorato per l'intera quota.



QUESITO 9

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

I terreni risultano liberi.



QUESITO 10

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

Il caso non sussiste



QUESITO 11

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

Il bene pignorato è libero da vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.



QUESITO 12

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

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il debitore vanta il diritto di proprietà sul bene pignorato.



QUESITO 13

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

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La Superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è data dalla somma delle superfici dei seguenti mappali:

terreno distinto al Foglio 25 mappale 119 ha 0.76.50;

terreno distinto al Foglio 25 mappale 553 ha 0.48.54;

terreno distinto al Foglio 25 mappale 614 ha 1.89.31;

terreno distinto al Foglio 25 mappale 616 ha 2.50.56

La superficie commerciale totale dell'appezzamento e di mq 56.491

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento, ovvero del valore più probabile che l'immobile in regime di ordinarietà assumerebbe in libero mercato, la sottoscritta ha effettuato una ricerca per l'individuazione dei prezzi di mercato dei beni simili a quelli di stima, a tal fine sono state svolte delle indagini presso alcune Agenzie Immobiliari che operano nella zona del Comune di Capoterra e analizzati alcuni annunci di vendita di terreni ricadenti in zona agricola.

Dalle indagini svolte, è stato riscontrato che i prezzi di vendita dei terreni agricoli in località "Guardia Longa" e in altre zone del Comune variano da un minimo di € 3,00/mq ad un massimo di € 9,00/mq.

Considerato pertanto:

- che negli ultimi anni i prezzi dei terreni agricoli hanno subito un consistente calo di prezzo;
- che nei terreni oggetto di esecuzione, nonostante ricadano in zona agricola, sono ammesse varie utilizzazioni tra cui anche la realizzazione di volumi residenziali (unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende che svolgono prevalentemente attività agricola con una superficie minima d'intervento di tre ettari);

la sottoscritta ritiene congruo assumere per stabilire il valore commerciale dell'immobile, il valore unitario di € 3,00 al metro quadrato da applicare alla superficie complessiva commerciale.

VALORE DI MERCATO STIMATO

= superficie commerciale x valore unitario €/mq

mq 56.941,00 x € 3,00 = € 170.823,00

(euro centosettantamilaottocentoventitre/00)

Adeguamenti e correzione della stima

Al valore di mercato stimato, sarà applicata una riduzione del prezzo del 3% per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Si ha pertanto:

VALORE IMMOBILE = (VALORE DI MERCATO STIMATO – RIDUZIONE)

= € 170.823,00 - (€ 170.823,00 x 0,03) = € 170.823,00 - 5.124,69 = € 165.698,31

arrotondato a

€ 166.000,00 (euro centosessantaseimila/00)

QUESITO 14

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

Non risultano spese a carico degli immobili pignorati.

QUESITO 15

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

E' stata predisposta, la check list dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. ed il foglio riassuntivo di tutti i dati che precede le risposte ai quesiti.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo, la scrivente rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 22 facciate oltre agli allegati.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Valeria Dessì

ALLEGATI

- 1) Invio informativa ai debitori
- 2) Verbale di sopralluogo immobile
- 3) Certificato per riassunto atto di matrimonio
- 4) Visure catastali
- 5) Estratto di mappa
- 6) Certificato di destinazione urbanistica
- 7) Stralcio tavola PUC zonizzazione
- 8) Inquadramento terreno su google maps
- 9) Copia atto di fusione Rep. 65297 del 30/12/1983
- 10) Copia atto di provenienza Rep. 27133 del 21/12/1987
- 11) Elenco note
- 12) Ispezioni ipotecarie – note di iscrizione e trascrizione
- 13) Documentazione fotografica
- 14) Check list

